



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Taloyhtiölainalaskennan muistisäännöt kirjan- pitäjälle

Lähdeaho, Vili

2017 Laurea





LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Taloyhtiölainalaskennan muistisäännöt kirjanpitäjälle

Vili Lähdeaho
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Helmikuu, 2017

Vili Lähdeaho

Taloyhtiölainalaskennan muistisäännöt kirjanpitäjälle

Vuosi	2017	Sivumäärä	44
-------	------	-----------	----

Opinnäytetyön tarkoituksena on tuoda esiin Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:n hoitoon siirtyneiden uusien asiakasasunto-osakeyhtiöiden lainalaskennassa tapahtuneita virheitä ja tätä kautta luoda yritykselle yleiseen käyttöön tuleva toimintamalli lainaosuuslaskentaan. Tutkimukselle selvitettiin lainalaskennan kohtia, jossa virheet tapahtuvat, minkä tyyppisiä ne ovat sekä mitkä seikat ovat virheisiin johtaneet. Lisäksi tutkimuksella tuotiin esille tapoja, joilla lainanhallintaan liittyviä riskejä voidaan pienentää.

Tutkimustyyppiksi valikoitui tapaustutkimus, johtuen aineiston tapausluontoisuudesta. Tutkimusaineistona toimi kolme Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:n asiakkaaksi siirtynyttä asunto-osakeyhtiötä, joiden lainanhallinnassa on havaittu virheitä siirtymävaiheen yhteydessä. Tutkimuksessa on käyty läpi tutkimuskohteiden lainaosuus- ynnä muita taloyhtiölainoihin liittyviä laskelmia ja verrattu niiden laatimistapaa valitsevassa käytössä oleviin laskentamalleihin, jotta tutkimuskohteista on voitu havaita virheitä. Lisäksi esitettyjen väittämien tueksi on haastateltu toimeksiantajayrityksen isännöitsijää, jolla on pitkä kokemus taloyhtiölainalaskelmista.

Tutkimuksen tuloksena havaittiin useita yhtäläisyyksiä tutkittavissa lainoissa tapahtuneista virheistä, mutta myös yksilöllisiä pienempiä virheitä. Suurimmat lainanhallintaan liittyvät virheet olivat kuitenkin hyvin samankaltaisia tutkimuskohteissa ja ne konkretisoituivat, kun osakkaalle oli laskettu lainaosuus. Havaintojen perusteella laadittiin niin sanottu muistilista helpottamaan lainaosuuslaskennan prosessin läpivientiä kirjanpitäjälle. Samaa listaa voidaan myös käyttää uusien työntekijöiden perehdyttämiseen lainalaskentaprosessiin. Tutkimuksen johtopäätelmänä tultiin tulokseen, että taloyhtiölainoja ja niiden hallinnassa esiintyviä virheitä olisi syytä tutkia lisää tulvaisuudessa.

Asiasanat: Asunto-osakeyhtiö, lainaosuuslaskenta, taloyhtiö, jälkilaskelma

Vili Lähdeaho

Things that bookkeeper should consider in housing company's loan calculation

Year	2017	Pages	44
------	------	-------	----

The assignment for this thesis came from Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy. The purpose was to point out mistakes that had been made in the loan management of principal's new customer housing companies. By pointing out the mistakes the goal was to create an operating model to ease the work for employees who are working with housing company loans. The research focuses on finding the point of mistakes, what kind of mistakes they are what are the factors that cause them. The research also brings out different ways to prevent risks for making mistakes in loan calculations.

The research approach was to make a case study because of the research material and its limits. The research material consists of three housing companies that have replaced their property management to Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy. In all of these three housing companies there has been previously made mistakes in their loan management. The research compares the loan calculations and post calculations of the research material and commonly used calculation methods and logic to successfully find various mistakes. To support the claims of this thesis, one of the principal's property managers was interviewed.

The outcome of the research showed that several similar mistakes had been made in the researched housing companies. There were also minor individual mistakes but the major mistakes were very similar and they were realised when the loan share was calculated to housing company's shareholder. The output of this thesis is a memory list for loan calculation to help a bookkeeper with the process of loan share calculation. As a conclusion the case study indicates that the subject should probably be researched further in the future.

Keywords: housing company, loan share calculation, post calculation

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Opinnäytteen tausta ja tavoite.....	6
1.2	Tutkimusongelman määrittäminen ja sen rajaus.....	6
1.3	Käytetyt tutkimusmenetelmät.....	7
1.3.1	Tapaustutkimus.....	7
1.3.2	Avoin haastattelu.....	8
1.4	Opinnäytteen rakenne	8
2	Asunto-osakeyhtiö ja yhtiölainat.....	9
2.1	Asunto-osakeyhtiö.....	9
2.2	Yhtiöjärjestys	10
2.3	Taloyhtiölaina käsitteenä.....	11
2.3.1	Pääomavastike	11
2.3.2	Jälkilaskelmat.....	12
2.3.3	Lainaosuudet ja lainaosuuslaskelma	16
2.3.4	Hankeosuudet ja hankeosuuslaskelma.....	22
3	Lainanhoidon mahdolliset ongelmakohdat.....	24
3.1	Tutkimusaineisto	24
3.2	Aineistoanalyysi	25
3.2.1	Isännöitsijän vastuu.....	25
3.2.2	Virheanalyysi - tutkimuskohde 1.....	26
3.2.3	Virheanalyysi - tutkimuskohde 2.....	29
3.2.4	Virheanalyysi - tutkimuskohde 3.....	33
3.3	Yhteenveto	35
4	Johtopäätökset	37
	Lähteet	40
	Liitteet.....	43

1 Johdanto

Opinnäytetyö käsittelee Asunto-osakeyhtiölainojen hallintaa sekä niihin liittyviä hallinnallisia ja laskennallisia virheitä. Asunto-osakeyhtiön nostamat lainat vaikuttavat suoraan yhtiön osakkeenomistajien talouteen. Onkin tärkeää, että ihmisten arkeen liittyviä talousasioita tulisi hoidettua niin hyvin kuin mahdollista. Näin ei kuitenkaan aina ole ja sen vuoksi on perusteltua tutkia, millaisia virheitä taloyhtiölainoissa voi tapahtua ja miten ne vaikuttavat muun muassa yksittäiseen osakkaaseen.

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoite

Opinnäytetyön idea perustuu kirjoittajan omiin havaintoihin kirjanpitäjän työtehtävissä Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy -nimisessä isännöintitoimistossa. Yrityksen kasvaessa asiakasyhtiöiksi siirtyi taloyhtiöitä, joissa on sittemmin havaittu virheitä ja ongelmia taloyhtiön lainojen hallinnassa ja lainaosuuslaskelmissa. Havaituista virheistä on koitunut taloudellista haittaa yhtiöiden osakkaille ja niitä on jouduttu ratkomaan erilaisin toimenpitein.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, millaisia mahdollisia virheitä tapahtuu taloyhtiöiden lainalaskelmien kanssa toimivilla henkilöillä. Samalla työssä pyritään tuomaan esille virheisiin johtaneet syyt, seuraukset sekä niiden korjaustoimenpiteet. Mahdolliset tulevat virheet ovat helpompi ennaltaehkäistä, kun tunnistaa niiden aiheuttajat ja pystyy näin ollen välttämään niitä.

Tutkimus on tärkeä, koska taloyhtiölainat vaikuttavat taloudellisesti suoraan osakkeenomistajiin. Heidän sekä lainojen oikeista tiedoista vastuussa olevan henkilön oikeusturvan kannalta on tärkeää, että lainanhallinta hoidetaan oikein.

1.2 Tutkimusongelman määrittäminen ja sen rajaus

Tutkimusongelma muodostui lopulta seuraavaan muotoon: mitkä ovat lainalaskennan ja -hallinnan ongelmakohdat. Tavoitteena on selvittää, mitkä ovat lainaosuuslaskennassa kriittiset kohdat, jotka aiheuttavat todennäköisesti virheitä lainalaskelmien kanssa työskenteleville henkilöille. Tutkimuksessa pyritään myös tuomaan esille, kuinka näitä virheitä voidaan korjata sekä mahdollisesti ennaltaehkäistä.

Tutkimuksen aineistona toimii kolmen taloyhtiön lainoihin liittyvät laskelmat sekä näitä tukevat materiaalit, kuten yhtiöjärjestykset ja kokouspöytäkirjat. Näitä laskelmia on verrattu yleisiin lainalaskelmien ohjeistuksiin, esimerkiksi Kirjanpitolautakunnan yleisohjeeseen (7.12.2010) asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta. Tätä kautta on pyritty havaitsemaan vaikeuksia aiheuttavat kohdat lainalaskentaprosessissa. Tutkimus on rajattu käsittelemään vain

erillisillä rahoitusvastikkeilla rahoitettuja lainoja. Niin sanotut hoitolainat on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimuksessa keskitytään käsittelemään taloyhtiölainojen lainaosuuslaskelmia sekä jälkilaskelmia, koska nämä ovat lainojen tutkimisen kannalta eniten tietoa antavia (Etelämaa 2012, 5). Lainoihin liittyvistä laskelmista sekä käytetystä tutkimusmateriaalista kerrotaan lisätietoja luvuissa 2 ja 3.

Tutkimustulosten perusteella on pyritty luomaan seikkaperäinen lista asioista, jotka taloyhtiölainan laskelmien kanssa työskentelevän henkilön tulee tietää ja muistaa tarkastaa sitä vaativissa tilanteissa. Työ on saatu toimeksiantona Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:ltä tekijän ehdotuksesta.

1.3 Käytetyt tutkimusmenetelmät

Tässä luvussa käydään läpi opinnäytetyön tutkimustyyppi sekä käytettyjä tutkimusmenetelmiä. Tutkimuksessa päätettiin lähestyä tutkittavaa aihetta kvalitatiivisella eli laadullisella otteella. Kvalitatiivisella tutkimuksella pyritään kvantitatiivisesta eli määrällisestä tutkimuksesta poiketen saada syvempi käsitys tutkittavasta ilmiöstä. Kvalitatiiviselle tutkimukselle tyypillisiä piirteitä ovat muun muassa suhteellisen pienet otantakoot, hypoteesittomuus sekä tietynlaiset aineistonkeruumenetelmät. Vaikka usein kvalitatiivinen tutkimus rinnastetaan aineistolähtöiseksi, siihen voidaan sekoittaa myös teorialähtöistä tutkimusotetta. Nämä eivät olet toisiaan poissulkevia lähestymistapoja, vaan ne voivat myös täydentää toisiaan (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Tämän vuoksi tässä opinnäytetyössä on lähestytty asiaa vahvasti olemassa olevan teorian kautta, kuitenkin tutkimusaineistoa paljon hyväksikäyttäen. Pohjimmiltaan tutkimuksessa on keskitytty saamaan syvälinen kuva tutkittavien taloyhtiöiden lainalaskennan tilasta, joka vastaa kvalitatiivisen tutkimuksen aluetta.

1.3.1 Tapaustutkimus

Opinnäytetyössä on käytetty tutkimustyyppinä tapaustutkimusta johtuen tilanteen case-luonteesta. Tapaustutkimus koskettaa yksittäistä tapahtumaa, tapahtumakokonaisuutta tai henkilöä. Tapaustutkimuksessa on tyypillistä pyrkiä rakentamaan syvällistä ymmärrystä tutkimuskohteeseen liittyen sekä huomioida siihen liittyvät taustat ja muut vaikutukset. Vaikka kyseessä on usein yksittäinen tapaus, on syytä pohtia voiko tutkimustuloksia hyödyntää esimerkiksi muihin tapauksiin liittyen. Tapaustutkimukseen voi käyttää useita eri tiedonhankintamenetelmiä ja se on usein suositeltavaa. Tulokset voivat tarjota tapauskohtaisuudesta huolimatta sellaista tietoa, joka ylittää yksittäistapauksen. Tapaustutkimuksesta saatu tieto ei ole kuitenkaan suoranaisesti yleistettävää. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

Opinnäytetyössä tutkittava tapauskokonaisuus ovat siis taloyhtiöt, joiden lainatiedoissa ja lainaosuuslaskelmissa on havaittu virheitä isännöinnin vaihdoksen yhteydessä. Tutkimuksessa pyritään luomaan syvempi ymmärrys syistä, jotka ovat aiheuttaneet virheitä laskelman tekijälle ja ovatko samat virheet olleet toistuvia. Lopputuloksena on lyhyen ohjeistuksen laatiminen kirjanpitäjälle tai isännöitsijälle lainalaskelmissa tapahtuvien virheiden välttämiseksi.

Jo olemassa olevat säännöt ja käytänteet taloyhtiölainojen hallinnassa ovat vahvasti esillä tutkimusta tehtäessä. Olemassa olevan teorian ja tutkimusaineiston hyödyntämisen vuoksi opinnäytetyö on pääosin tutkielmatyyppinen. Tutkimuksessa on vertailtu yleisesti käytettyjä laskelmaohjeistuksia virheellisesti toteutettuihin laskelmiin. Tällä tavoin pyritään tuomaan esille mahdolliset puutteet sekä virheiden aiheuttajat kyseisissä tutkimusaineiston laskelmissa. Tutkimusaineistoa verrataan myös keskenään mahdollisten yhteneväisyyksien selvittämistä varten. Aineistoa tutkitaan laskelmien numeroiden pohjalta vaihe vaiheelta. Tavoitteena on siis vertailun kautta saada tuloksia, jotka auttavat ymmärtämään ilmiötä paremmin.

1.3.2 Avoin haastattelu

Avoimella haastattelulla tarkoitetaan nimensä mukaan haastattelutyyppiä, joka ei ole suoraan sidottu johonkin tiettyyn rakenteeseen. Tavoitteena on luoda haastateltavan kanssa keskustelunomainen tilanne, jossa ei ole sen tarkemmin määritelty rakennetta, jonka mukaan keskustelu etenee. Tarkoituksena on kuitenkin pyrkiä pysymään tietyn aihealueen sisällä haastateltavan ehtojen mukaisesti. Avoimen haastattelun avulla voidaan pyrkiä saamaan esiin haastateltavan tuntemuksia, muistoja ja perusteluita, jotka mahdollistavat tutkijalle syvällisen kuvan aiheeseen liittyen. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

Tutkimusta varten haastateltiin Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:n isännöitsijää, jolla on isännöinti- ja taloushallintoalalta usean vuosikymmenen kokemus. Haastattelun tarkastelun tavoitteena on selvittää kyseisen isännöitsijän vuosien varrella keräämiä kokemuksia virheellisistä taloyhtiölainoista ja selvittää osuvatko hänen havaintonsa yhteen tutkittavien taloyhtiöiden tilanteiden kanssa ja tätä kautta tuoda laajempaa perspektiiviä tutkittavaan asiaan.

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään taloyhtiölainoja sekä niihin liittyviä tärkeitä laskelmia aina rahoitusvastikkeen laskemisesta lainaosuus- ja hankeosuuslaskelmiin. Tavoite on selittää kyseisten laskelmien merkitys sekä laskentatapa niin selkeästi, että lukija pystyy ymmärtämään mahdollisimman hyvin opinnäytetyön tarkoituksen. Alussa esitellään yleisesti

asunto-osakeyhtiötä käsitteenä sekä yhtiöjärjestetystä. Yhtiöjärjestyksen kohdalla pyritään avaamaan sen lainoihin liittyviä määräyksiä.

Tutkimuksen aineistoanalyysiosiossa esitellään käytetty tutkimusaineisto tarkemmin. Lisäksi käydään läpi tutkimuksessa tehtyjä havaintoja ja niistä tehtyjä päätelmiä sekä muita esille nousseita asioita. Osiossa nostetaan esille havaittuja lainalaskelmien virheitä, niiden syitä, korjaavia toimenpiteitä sekä esimerkkejä, joilla kyseinen tilanne olisi voitu välttää. Aineisto-yhtiöt käydään läpi omina kohtinaan, minkä jälkeen niitä vertaillaan keskenään.

Lopuksi käydään vielä läpi tutkimuksesta tehdyt johtopäätökset ja päätelmät, joiden avulla tilannetta voi tässä tapauksessa kehittää.

2 Asunto-osakeyhtiö ja yhtiölainat

Koska opinnäytetyön oleellisena osana ovat asunto-osakeyhtiöt, käydään tulevista kappaleista läpi asunto-osakeyhtiötä käsitteenä sekä sen eroja tavalliseen osakeyhtiöön. Lisäksi sivutaan 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiöitä luonnehditaan usein myös nimityksellä taloyhtiö, joten jatkossa tekstissä tullaan käyttämään molempia edellä mainituista termeistä.

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on yhtiöjärjestyksen määräämänä omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai osaa siitä. Ehtona on, että rakennuksessa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkaiden hallintaan kuuluviksi asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 1. luku, 2§). Vuoden 2010 lopussa Suomessa oli lähes 82 tuhatta asunto-osakeyhtiön tunnuspiirteet täyttävää osakeyhtiötä, joissa asuu tällä hetkellä yli puolet suomalaisista joko osakkeenomistajina tai jonkun muun omistamassa huoneistossa (Sillanpää & Vahtera 2011, 15).

Asunto-osakeyhtiö muistuttaa perusrakenteeltaan tavallista osakeyhtiötä, mutta muutama selkeä eroavaisuus erottaa nämä kaksi toisistaan. Asunto-osakeyhtiön päätavoitteena ei ole tuottaa taloudellista voittoa osakkeenomistajilleen, kuten tavallisessa osakeyhtiössä. Tarkoituksena on sen sijaan täyttää osakkaiden asumiseen liittyvät tarpeet mahdollisimman hyvin. Lisäksi asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys usein velvoittaa osakkaitaan maksamaan yhtiön omistamien rakennusten ylläpitoon tarvittavia korvauksia eli vastikkeita. Asunto-osakeyhtiön hallinto on usein järjestetty samoin kuten tavallisessa osakeyhtiössä yhtiökokouksen ollessa

ylin päätöselin, jolloin hallitus sekä isännöitsijä toimivat päätösten toimeksi panijoina (Sillanpää & Vahtera 2011, 16).

Viimeisin asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Aiemmat vuosina 1926 ja 1991 voimaan tulleet asunto-osakeyhtiölait olivat vielä melko suppeita ja ne sisälsivät paljon viittauksia osakeyhtiölakiin. Uudella lailla pyrittiin huomioimaan muuttuneet tarpeet niin taloyhtiöiden kuin osakkaidenkin näkökulmasta, minkä vuoksi koko laki on koottu samaan pakettiin (Oikeusministeriö 2016). Tällä on muun muassa pyritty selventämään hallinnollista päätöksentekoa esimerkiksi korjaus- ja rakennushankkeiden nopeuttamiseksi. Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa taloyhtiölle tietyt raamit, joiden puitteissa toimia. Taloyhtiö voi kuitenkin poiketa lain määräämistä raameista yhtiöjärjestyksessä (Isännöintiliitto 2016). Seuraavassa asiakokonaisuudessa käydään läpi taloyhtiön yhtiöjärjestystä ja siihen liittyviä seikkoja ja määräyksiä.

2.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee (1 luku 13§), että jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys sisältää olennaisilta osin yhtiön perustiedot, kuten yhtiön toiminimen, kotipaikan, sen hallitsemat rakennukset ja kiinteistöt sekä niiden sijainnin (Sillanpää & Vahtera 2011, 31). Lisäksi yhtiöjärjestys osoittaa, kuinka sen omistukset jakautuvat eri osakkeille ja näin ilmoittaa, mitkä osakkeet oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 13§).

Yhtiöjärjestyksessä määrätään osakkaiden taloyhtiölle maksamien maksujen eli vastikkeiden perusteet sekä kenelle kuuluu päätös vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 13§). Yleisimmin käytettyjä vastikeperusteita ovat pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai esimerkiksi veden kohdalla todellinen kulutus, mikäli se on tarkasti mitattavissa (Sillanpää & Vahtera 2011, 59). Vastikeperusteen on kuitenkin ilmentävä yhtiöjärjestyksessä siten, että sen maksutavasta ja suuruudesta päättävä elin ei pysty vaikuttamaan, miten vastike jakaantuu eri osakkeille (Sillanpää & Vahtera 2011, 59).

Taloyhtiön mahdollisen pitkäaikaisen lainan tai lainojen (taloyhtiölainoista lisää luvussa 2.3) käsittely ja jakoperuste osakkeenomistajille ilmoitetaan usein yhtiöjärjestyksessä (Jauhiainen 2009, 8). Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä kyseinen tieto ei ole enää kuitenkaan pakollinen yhtiöjärjestyksessä (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 13§) ja asiasta voi päättää esimerkiksi yhtiökokous. Yhtiöjärjestys usein myös määrittää osakkaan maksuoikeuden liittyen osakkaan osuuteen taloyhtiön ottamista pitkäaikaisista lainoista. Useimmin lainaosuuden voi maksaa pois joko kertasuorituksena tai kahtena puolittaisena suorituksena. Lainaosuus voidaan joissain tapauksissa maksaa pois myös useammassa erissä (Etelämaa 2012, 152). Lainaosuutta käsitteensä avataan tarkemmin luvussa 2.3.

Opinnäytetyön pääaihe keskittyy taloyhtiölainoihin. Tämän johdosta seuraavissa luvuissa käsitellään syvällisemmin taloyhtiölainaa kirjanpidollisena käsitteenä ja ilmiönä. Luvuissa paneudutaan taloyhtiön korjauslainoihin, niiden kirjanpidolliseen käsittelyyn, rahoittamiseen vastikkeilla sekä tärkeimpiin lainoihin liittyviin laskelmiin.

2.3 Taloyhtiölaina käsitteenä

Laina käsitteenä tarkoittaa pitkäaikaista vierasta pääomaa (Etelämaa 2012, 146), jota usein myöntävät erilaiset pankit ja rahoituslaitokset. Taseessa lainat ilmoitetaan ”vastattavaa” puolen pitkäaikaisena vieraana pääomana, mikäli takaisinmaksuaika on yli vuoden mittainen (Tilastokeskus 2016). Lyhytaikaisena vieraana pääomana esitetään kuitenkin se osuus lainasta, joka lyhennetään seuraavan vuoden aikana (Tiliextra Oy, viitattu 2.3.2017). Taloyhtiöissä vieraan pääoman tarve korostuu yleensä erilaisten korjaushankkeiden kohdalla, jotka voivat olla liian kalliita muita rahoitusmalleille (Sipiläinen 2011, 309).

Edellä mainittua tarkoitusta varten nostettuja lainoja kutsutaan käyttötarkoituksensa mukaan korjauslainoiksi. Korjauslainojen takaisinmaksu pankille hoidetaan usein taloyhtiön osakkailta perittävillä rahoitusvastikkeilla (Sipiläinen 2011, 309). Taloyhtiöt voivat tietyissä tilanteissa nostaa hoitovastikkeilla katettavan hoitolainan. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuitenkin korjaus- ja muihin hankelainoihin, joiden takaisinmaksun kulut rahoitetaan rahoitusvastikkeilla.

2.3.1 Pääomavastike

Pääomavastikkeella tai rahoitusvastikkeella tarkoitetaan erillistä yhtiövastikkeen erää, jolla taloyhtiön osakkaat maksavat pois lainoihin liittyviä velvoitteita (KHT-Media Oy 2014, 91). Näitä velvoitteita ovat muun muassa lainan lyhennykset, korko- ja muut rahoituskulut. Taloyhtiöllä voi samanaikaisesti olla useita pääomavastikkeita, mutta niihin kuuluu kohdistaa vain sen lainan kulut, jota vastike koskee (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Jotta asunto-osakeyhtiölain säätämä osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu, on edellä mainittuja lainanhoitokuluja seurattava mahdollisimman tarkasti (Etelämaa 2011, 207). Tämä konkretisoituu esimerkiksi tilanteessa, jossa lainaosuuden omaava osakas maksaa pääomavastiketta kattaakseen vain kyseiseen lainaan liittyviä kuluja.

Kirjanpitolautakunta toteaa yleisohjeessaan (7.12.2010), että pääomavastikkeet on esitettävä erillään hoitovastikkeesta tuloslaskelmassa. Pääomavastikkeet kirjataan tällöin Muut rahoitus- tuotot -erän alle omaksi erilliseksi eräkseen. Pääomavastikkeiden kirjanpidollinen tulkintatapa vaihtelee tilanteen mukaan, yleensä verotuksellisista syistä. Käytännössä pääomavastike

voidaan tulkita luonteeltaan joko pääomasijoituksiksi tai yhtiön juokseviksi tuloiksi (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010).

Edellä mainitulla tulkintaerolla on merkittävä vaikutus taloyhtiön yksittäisiin osakkaisiin. Jos pääomavastikkeet tulkitaan kirjanpidossa pääomasijoitukseksi eli ne rahastoidaan taloyhtiön taseeseen, esimerkiksi sijoitusosakas ei voi tällöin vähentää pääomavastikkeen osuutta henkilökohtaisesta verotuksestaan (Verohallinto 2016). Kun pääomavastikkeet puolestaan tulkitaan taloyhtiön juoksevina tuloina, on osakkaan verovähennys mahdollista. Pääomavastikkeen kirjanpidollinen tulkinta voi siis asettaa osakkaat eriarvoiseen asemaan keskenään. Siksi Kirjanpitolautakunta (7.12.2010) katsoo, että kirjanpidollinen käsittely on viime kädessä tarkoituksenmukaisuuskysymys. Pääomavastikkeiden kirjanpidollinen käsittely tehdään viime kädessä taloyhtiön etua ajatellen. Mahdollisesta rahastoinnista päätetään yleensä taloyhtiön yhtiökokouksessa.

Pääomavastike muodostetaan lainalle laskemalla yhtiölle syntyvät lainaehtojen mukaiset kustannukset eli lyhennykset, korot ja muut kustannukset jaettuna laina-ajalla ja velallisilla osakkeilla, pinta-alalla tai muulla sovitulla osuudella (Riekkinen 2015).

Esimerkki 1 Asunto Oy ABC nostaa 20.000,00 euron suuruisen lainan. Laina-aika on viisi vuotta eli 60 kuukautta. Velallisia osakkeita on yhteensä 1000 kappaletta. Arvioidut korko- ja muut rahoituskulut viiden vuoden aikana ovat yhteensä 3000,00 euroa, jotka jakaantuvat tasan tälle laina-ajalle. Näin ollen lainan kokonaisrahoitustarve on 23.000,00 euroa. Kuukaudessa rahoitustarve on $23.000,00 \text{ euroa} / 60 = 383,33 \text{ €/kk}$. Pääomavastike per osake kuukaudessa on siis $383,33 \text{ €/1000} = 0,38 \text{ €/osake/kk}$. (Riekkinen 2015)

Pääomavastike voidaan myös laskea lyhyemmälle ajalle esimerkiksi vuosi kerrallaan, jolloin voidaan tarkemmin määrittää toteutuvat korkokulut ja vuoden aikana tehtävät lyhennykset. Koska pääomavastikkeen käyttötarkoitus on kattaa vain sen lainan kulut, jota vastike koskee, on rahoituskulujen arviointi tehtävä mahdollisimman tarkkaan. Näin pystytään varmistamaan mahdollisimman hyvin, että osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu (Etelämaa 2012, 19). Vastikeperinnän yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista seurataan jälkilaskelmien avulla.

2.3.2 Jälkilaskelmat

Asunto-osakeyhtiölaissa (10 luku, 5§) määritellään, että taloyhtiön on toimintakertomuksessaan selvitettävä tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta on peritty eri käyttötarkoituksiin ja eri perustein. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiön on esitettävä laskelma jokaisen perityn vastikkeen käytöstä erikseen (Kirjanpitolautakunnan yleisohje

7.12.2010). Tilanne konkretisoituu silloin, kun taloyhtiö perii hoitovastikkeen lisäksi yhtä tai useampaa pääoma- tai muuta erillisvastiketta. Vastikkeen käytön esittämiseen käytetään jälki- eli vastikerahoituslaskelmia.

Jälkilaskelmat ilmaisevat muun muassa onko vastikkeita kerätty riittävästi taloyhtiön hoito-, lainanhoito- ja muihin erityisvastikekuluihin (Etelämaa 2012, 18). Jälkilaskelmien tuloksena syntyy joko yli- tai alijäämää. Pelkistetysti ylijäämä kertoo siitä, että kerätyt vastikkeet ovat riittäneet kulujen kattamiseen. Alijäämä puolestaan kertoo, että vastiketta on kerätty liian vähän. Tämä on olennainen tieto esimerkiksi seuraavan vuoden talousarviota suunniteltaessa, koska vastiketta tai vastikkeita voidaan joutua korottamaan tai laskemaan tilanteesta riippuen (Etelämaa 2012, 18).

Jälkilaskelmat osoittavat yhtiön maksuvalmiuden eli rahoitusaseman tilikauden lyhytaikaisiin velkoihin (alle 1 vuotta) (Etelämaa 2012, 18). Koska jälkilaskelmat tehdään vastikekohtaisesti, pystytään näkemään suoraan, mitä vastiketta on kerätty liian vähän. Näin ollen pystytään nopeasti määrittämään, mitä vastiketta tulisi korottaa tai tarvittaessa laskea. Rahoituslaskelmatyyppisen esitystavan vuoksi jälkilaskelmat antavat lukijalle selkeämmän kuvan kuin tuloslaskelma yhtiön tuloista ja menoista tilinpäätöksessä. On huomioitava, että jälkilaskelmissa käytetyt luvut on tultava virallisesta tilinpäätöksestä, jotta voidaan varmistua laskelman paikansa pitävyydestä. Hoito- ja pääomavastikelaskelmien yhteenlaskettu yli-/alijäämän tulee olla täsmälleen sama kuin taseen rahoitusaseman. Taseen rahoitusasemalla tarkoitetaan *lyhytaikaiset saamiset + rahat ja pankkisaamiset - lyhytaikaiset velat*. Lyhytaikaisilla saamisilla tarkoitetaan yleensä esimerkiksi vastikesaamisia eli maksamattomia yhtiövastikkeita tai jaksoituksesta aiheutuvia siirtosaamisia. Näitä voi olla esimerkiksi vakuutusmaksuennakot. Rahat ja pankkisaamiset käsittävät yleensä yhtiön pankkitilillä olevat varat ja lyhytaikaisilla veloilla tarkoitetaan osto- ja siirtovelkoja. Ostovelkoja ovat muun muassa laskut, jotka kuuluvat päätettävälle tilikaudelle ja siirtoveloilla esimerkiksi seuraavalle tilikaudelle siirtyviä korkokuluja tai muuta sellaista (KHT-Media Oy 2014, 53). Lisäksi lyhytaikaisiin velkoihin luetaan seuraavan tilikauden aikana erääntyvät lainan lyhennykset, mutta nämä vähennetään pois rahoitusasemaa laskettaessa (Tiliextra Oy, viitattu 2.3.2017).

Etelämaa toteaa (2012, 5) lisäksi, että jälkilaskelmat ovat tärkein ja ainoa väline seurata vastikeperinnän oikeellisuutta. Jälkilaskelmien tarkoitus on osoittaa, että kerätyt vastikkeet ynnä muut tuotot on käytetty niitä kuluja varten, joita varten niitä on kerätty. Jälkilaskelmat ovatkin käytännössä ainoa tapa turvata laissa määrättyä osakkaiden yhdenvertaista kohtelua vastikeperinnän osalta (Etelämaa 2012, 18). Monessa taloyhtiössä osakkailla on oikeus maksaa osuutensa taloyhtiön hankkeesta hankeosuus- tai lainaosuussuorituksina (Etelämaa 2012), jolloin osakas on vapautettu pääomavastikevelvoitteesta. Tällaisessa tapauksessa tulee voida varmistua, että kyseisen osakkaan vastikesuorituksilla ei kateta sellaisia kuluja, jotka eivät

hänelle kuulu. Jälkilaskelmien avulla voidaan seurata, että jokaisen osakkaan maksetut vastikkeet ovat kohdistuneet oikeille maksuerille. Tämä varmistaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vastikeperinnän tasolla (KHT-Media Oy 2014, 53).

Vaikka jälkilaskelmilla ei ole kirjanpitolain määräämää peruskaavaa, on Kirjanpitolautakunta antanut 7.12.2010 yleisohjeessaan suosituksen jälkilaskelman muotoa koskien (KHT-Media Oy 2014, 53). Edellä mainitun suosituksen mukainen malli on yleisessä käytössä taloyhtiöiden tilinpäätöksissä. Selkeyden vuoksi ensiksi esitetään yhtiön saamat vastike ynnä muut tulot, joista vähennetään tilikauden menot. Jälkilaskelmissa tulee huomioida myös edellisiltä vuosilta kertynyt yli- tai alijäämä (KHT-Media Oy 2014, 54). Lisäksi jälkilaskelmat ovat tietynlaisia tilinpäätöshetken kassavirtalaskelmia, joten niissä tulee huomioida kaikki taloyhtiön pankkitiliin vaikuttavat kulut, kuten lainan nostot ja lyhennykset sekä esimerkiksi taloyhtiön taaseeseen aktivoidut korjauskulut (Etelämaa 2012, 18).

Taulukko 1: Esimerkki taloyhtiön jälkilaskelmasta vuosilta 2014-2015 (Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy, 2015)

ASUNTO OY Esimerkki

RAHOITUSJÄLKILASKELMA

1.1.-31.12.2015

1.1.-31.12.2014

Kiinteistön tuotot	13 491,56	14 676,72
Hoitovastikkeesta katettava kh korko	0,00	0,00
Parvekelainan 2011 kate	21,28	0,00
Hoitokulut	-13 805,59	-10 788,46

Hoitokate	-292,75	3 888,26
Yli/alijäämä ed.kausilta	14 219,93	10 331,67
Ylijäämä/alijäämä seur. vuodelle	13 927,18	14 219,93

Korjauslaina 1

Rahoitustuotot	2 756,00	3 020,00
Pitkäaikaisten lainojen maksut	-3 000,00	-3 000,00
Rahoituskulut	-36,66	-84,36

Rahoituskate 1	-280,66	-64,36
Yli/alijäämä ed.kausilta	173,51	237,87
Ylijäämä/alijäämä seur. Vuodelle	-107,15	173,51

Korjauslaina 2

Rahoitustuotot	0,00	2 064,48
Pitkäaikaisten lainojen maksut	0,00	-2 169,90
Rahoituskulut	0,00	-43,87

Siirto hoitokatteeseen	-21,28	-149,29
Yli/alijäämä ed.kausilta	21,28	170,57
Yli/alijäämä seur.vuodelle	0,00	21,28

Korjauslaina 3

Rahoitustuotot	7 717,17	7 357,46
Hankeosuussuoritukset	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	0,00	0,00
Aktivoidut peruskorjaukset	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen maksut	-5 712,12	-5 712,12
Rahoituskulut	-1 392,78	-1 874,54

Rahoituskate 2	612,27	-229,20
Yli/alijäämä ed. kausilta	-229,20	0,00
Ylijäämä seur. Vuodelle	383,07	-229,20

Ylijäämät yhteensä	17,58	3 445,41
Ylijäämä edellisiltä vuosilta	14 185,52	10 740,11
Ylijäämä seuraavalle vuodelle	14 203,10	14 185,52

TÄSMÄYTYS TASEEN SALDOIHIN

Rahoitusomaisuus	15 535,81	14 887,16
Lyhytaikainen vieras pääoma	-1 332,71	-701,64
	14 203,10	14 185,52

Erotus	0,00	0,00
--------	------	------

Yllä olevasta esimerkkitaulukosta pystytään havaitsemaan, että kyseessä olevalla taloyhtiöllä on kaksi taloyhtiölainaa sekä yksi vuonna 2014 päättynyt laina. Tämä näkyy siitä, että jokaisesta lainasta on tehty oma jälkilaskelmansa nimellä Rahoituslaina x. Kuten aiemmissa kappaleissa on todettu, esimerkkilaskelmassa näkyy selkeästi vastikkeet, joita on kerätty tiettyä käyttötarkoitusta varten. Esimerkiksi rahoituslainan 1 pääomavastiketta on kerätty tilikauden 2015 aikana liian vähän, mikä näkyy lähes 300 euron alijäämänä tilikauden päättyessä. Koska aiemmilta vuosilta on lainan rahoituksesta kertynyt ylijäämää, on tilikaudelle 2015 laskettu pääomavastikkeen hintaa per osake/neliö pienentämään kertynyttä ylijäämää. Koska pääomavastikkeen käyttötarkoitus on niin tarkkaan määritelty, lähtökohtaisesti sitä tulee periä juuri niin paljon kuin lainanhoitokuluja tilikaudella maksetaan (Etelämaa 2012, 136). Tämän vuoksi kertynyt ali-/ylijäämä tulee korjata välittömästi kuntoon esimerkiksi rahoitusvastikkeen hintaa muuttamalla. Etelämaa huomauttaa, että usein pääomavastiketta on kerätty liian paljon ja vastaavasti hoitovastiketta liian vähän. Tämä aiheuttaa tilanteen, jossa pääomavastikkeella on katettu taloyhtiön hoitokuluja, mikä rikkoo osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta. Esimerkkijälkilaskelmassa ei ole tapahtunut näin, koska hoitokatteessa kumulatiivinen ylijäämä on niin suuri.

Esimerkkijälkilaskelmassa näkyy myös, että rahoituslaina 2 on päättynyt vuonna 2014, minkä jälkeen sille on jäänyt ylijäämää vielä 21,28 euroa. Tilanteessa, jossa lainan päättymiseen jälkeen jää vielä rahoitusylijäämää on toimintamallina yleensä palauttaa ylijäämä niille osakkaille, jotka ovat pääomavastiketta viimeksi maksaneet. Tässä tapauksessa jäänyt ylijäämäsumma on niin vähäinen, että se on perustellusti siirretty vuonna 2015 kattamaan hoitopuolen kuluja (Etelämaa 2012, 136). Jälkilaskelmasta näkee selvästi, että esimerkkitaloyhtiön maksuvalmius on todella hyvällä tasolla, koska yhtiön rahoitusomaisuus (rahat ja pankkisaamiset sekä lyhytaikaiset saamiset) kattavat selkeästi yhtiön lyhytaikaiset velat (osto-, siirtovelat ja saadut ennakkomaksut) tilinpäätöshetkellä (Balance Consulting, viitattu 29.1.2016).

2.3.3 Lainaosuudet ja lainaosuyslaskelma

Kun taloyhtiöllä on pitkäaikaisia pääomavastikkeella katettavia lainavastuita, on tarkoituksenmukaista määrittää yhtiön osakkeenomistajien huoneistokohtaiset lainaosuudet. Sen sijaan hoitovastikkeella katettavia hoitolainoja ei jaeta lainaosuuksiin, koska hoitovastike kohdistuu samalla tavalla kaikkiin osakkaisiin (Etelämaa 2012, 146). Lainaosuuden muodostaminen osakkaalle/osakkaille, tulee ajankohtaiseksi silloin, kun osakkaalla on mahdollisuus maksaa pois omaa huoneistoaan rasittava lainaosuus. Lainaosuuden pois maksamiseen tarvitaan joko määräys yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouspäätös. Muutoin osakkailla ei ole mahdollisuutta maksaa pois omaa lainaosuuttaan (KHT-Media Oy 2014, 143). Yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä tulee lisäksi määritellä, millaisissa erissä lainaosuuden saa maksaa pois. Yleensä lainaosuuden saa maksaa pois kokonaan tai puoliksi, mutta myös poikkeuksia löytyy

(Etelämaa 2012, 152). Mikäli lainaosuus maksetaan esimerkiksi puoliksi pois, vaikuttaa se osakkaan pääomavastikkeen perintään siten, että jatkossa vastiketta peritään puolet vähemmän (Etelämaa 2012, 152). Lainaosuuslaskelmilla on suuri merkitys taloyhtiön taloushallinnossa ja ne tuovat isännöitsijälle suuren vastuun, koska kyse voi olla hyvinkin merkittävistä rahasummista, jotka kohdistuvat suoraan taloyhtiön osakkaisiin. Tämän vuoksi on osapuolten oikeusturvan kannalta ensisijaisen tärkeää tietää, kuinka lainaosuus lasketaan oikeaoppisesti.

Kirjanpitolautakunta määrittää yleisohjeessaan 7.12.2010, että lainaosuus muodostuu osakkaalle kuuluvasta osasta taloyhtiön velkapääomasta, johon lisätään toteutuneet lainanlyhennykset sekä korko- ja muut rahoituskulut ja vähennetään perityt pääomavastikkeet. Lyhyesti ilmaistuna osakkaan osuuteen yhtiövelasta lisätään tai vähennetään vastikerahoitusyli- (vähennetään) tai -alijäämä (lisätään). Käytännössä katsoen lainaosuuden laskemisessa tulee huomioida kaksi velkasuhdetta: taloyhtiön velka pankille ja osakkaan velka taloyhtiölle. Etelämaa toteaa (2012, 155), että kirjanpitolautakunnan määritys lainaosuuslaskelmasta sopii sellaisenaan taloyhtiön yhtiöjärjestykseen lainaosuuksien määritelmää varten. Yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouspäätöksessä tulee lisäksi olla maininta ajankohdasta, jolloin lainaosuussuorituksen voi yhtiölle maksaa. Usein päätös ajankohdasta annetaan taloyhtiön hallitukselle (Etelämaa 2012, 152).

Kun osakas maksaa lainaosuutensa pois, tarkoituksena on usein lyhentää kyseistä lainaa heti. Tämän vuoksi yleensä päätetyt päivät lainaosuussuorituksille ovat samoja kuin suunnitelman mukaiset lainanlyhennyspäivät (Etelämaa 2012, 152). Mikäli pääomavastike lainalle on laskettu oikein, pitäisi vastikeyli- tai -alijäämän olla lyhennyshetkellä mahdollisimman pieni. Tämän vuoksi on kaikkein loogisinta taloyhtiöllä ottaa vastaan lainaosuussuorituksia suunnitelman mukaisina lyhennysajankohtina.

Kuten edellisissä kappaleissa mainituissa jälkilaskelmissa, ei lainaosuuslaskelmakaavaa ole myöskään määritelty lainsäädännössä (Etelämaa 2012, 155). Nykyisin käytössä on yleisesti kaksi lainaosuuslaskelmakaavaa, jotka ovat muovautuneet nykyiseen muotoonsa yhteistyössä kiinteistöalalla työskentelevien isännöitsijöiden, kirjanpitäjien ja muiden taloyhtiölainojen kanssa työskentelevien henkilöiden kanssa (Etelämaa 2012, 155). Seuraavissa kappaleissa käyn läpi molemmat laskentamallit esimerkkien ja laskelmataulukoiden avulla.

Esimerkki 1: Asunto Oy Esimerkki on nostanut 30.6.2015 51.000,00 euron suuruisen korjauslainan. Lainaa lyhennetään suunnitelman mukaan 3.000,00 euroa/lyhennys ja lyhennys-/koron tarkastuspäivät ovat 30.6. sekä 31.12. Lainan saldo 30.6.2016 on 45.000,00 euroa. Laina on sidottu 12kk EURIBOR-korkoon + pankin marginaali 1,200 %. Pankin yhteenlaskettu korko on

1,200 %. Korkopäivien jakajana käytetään todellisia päiviä ja korkojakajana 360. Lainasta vastaa 1250,00 m². Tavoitteena on laskea yhden velallisen yksikön lainaosuus tilannepäivälle 30.6.2016.

Taulukko 1 Lainaosuuslaskelma mallin 1 mukaan

Asunto Oy Esimerkki - lainaosuuslaskelma malli 1 (Etelämaa 2012)

Taloyhtiön lainaosuuslaskelma per velallinen yksikkö (m²)

1. Osuus lainasta

a) lainasaldo 30.6.2015	45 000,00 €
b) Lainasta vastaava pinta-ala	1250,00 m ²
c) velan osuus/m²	36,00 € /m²

2. Pääomarahoituksen jälkilaskelma 1.1.-30.6.2016

Pääomatulot

d) Pääomavastikkeet 1.1.-30.6.2016	
(1250 m ² x 0,50 €/m ² /kk x 6kk)	3 750,00 €
f) Lainaosuussuoritukset	- €
g) Muut tuotot	- €

Pääomamenot

h) Lyhennykset 1.1.-30.6.2016	
Lainaehtojen mukaiset lyh.	- 3 000,00 €
Ylimääräiset lyhenykset	- €
i) Korkokulut 1.1.-30.6.2016	- 291,20 €
j) Muut rahoituskulut	- 15,00 €
k) Pääomarahoituksen yli(+)-/alijäämä (-)	443,80 €
Ed. tilikausien alijäämä	- 236,00 €
Kokonaisylijäämä 30.6.2016	207,80 €
m) Yksittäisen velallisen neliön osuus pääomarahoituksen ylijäämästä	0,17 € /m ²
Yksittäisen velallisen yksikön lainaosuus	35,83 € /m²

Taulukon 1 lainaosuuslaskelma on laskettu yleisessä käytössä olevien lainaosuuskaavojen mallin 1 mukaan (Etelämaa 2012, 159). Mallissa on erikseen laskettu yhden velallisen yksikön (esimerkissä neliömetri m²) osuus lainapääomasta sekä lainaosuuden laskentapäivään asti kertyneestä pääomarahoitussyli- tai alijäämästä. Koska esimerkin antamien tietojen mukaan lainaa lyhennetään kaksi kertaa vuodessa, on lainaosuuslaskelmahetkellä lainan saldo 45.000 euroa (51.000 € - 3.000,00 € (31.12.2015) - 3000,00 € (30.6.2016)). Lainasaldo on jaettu velallisten yk-

siköiden lukumäärällä, jolloin yhden yksikön osuus lainasaldosta on 36,00 euroa. Tämän jälkeen on erikseen laskettu tilanpäivään asti kertyneet tilinpäätöksen tulot ja menot. Nämä on vähennetty keskenään, jolloin ylijäämäksi jää 443,80 euroa. Tästä on vähennetty edellisellä tilikaudella kertynyt alijäämä, minkä jälkeen lainan kokonaisylijäämäksi jää 207,80 euroa. Kun ylijäämä jaetaan lainasta vastaavilla yksiköillä, saadaan ylijäämä 0,17 euroa/m². Lainaosuus per neliömetri saadaan vähentämällä kertynyt ylijäämä yhden yksikön velallisesta osuudesta. Näin ollen lainaosuudeksi muodostuu 35,83 euroa/m².

Jos esimerkiksi huone A8, jolla on velallisia yksiköitä yhteensä 150 m², haluaisi maksaa lainaosuutensa pois 30.6.2016, voitaisiin lainaosuus laskea helposti taulukon 2 lasketulla lainaosuudella. Tällöin yhden yksikön lainaosuus 35,83 euroa/m² kerrotaisiin huoneiston velallisilla yksiköillä 150 m². Huoneiston A8 lainaosuus per 30.6.2016 olisi siis $35,83 \text{ euroa/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 5.374,50 \text{ €}$. Kertynyt pääomavastikeylijäämä siis hyvitetään osakkaalle lainaosuussuoritusta varten, jolloin taloyhtiölle ei jää velkaa osakkaan suuntaan. Vastaavasti alijäämätilanteessa, alijäämä lisätään osakkaan velkasaldoon, jolloin puolestaan osakkaalle ei jää lainaosuutta maksettavaksi taloyhtiölle (Etelämaa 2012, 160-163). Tämä puolestaan varmistaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun, jotta toisen osakkaan mahdollisia ylimääräisiä vastikesuorituksia ei käytetä toisten osakkaiden hyväksi jatkossa lainanhoidossa ja päinvastoin (Etelämaa 2012, 160-163).

Kuten aiemmin todettiin, lainaosuuslaskentaan on käytössä kaksi erilaista käytettyä laskentamallia. Seuraavaksi käydään läpi toisen käytössä olevan mallin laskea lainaosuus yhdelle velalliselle yksikölle ja sitä kautta velalliselle huoneistolle.

Taulukko 2 Lainaosuuslaskelma mallin 2 mukaan

Asunto Oy Esimerkki - lainaosuuslaskelma malli 2 (Etelämaa 2012)**LAINAOSUUSLASKELMA**

YHTIÖ As Oy Esimerkki
 TILIKAUSI 1.1.-31.12.2016
 LASKENNAN AJANKOHTA 30.6.2016

TILIKAUDEN TULOT 30.6.2016 ASTI

Pääomavastikkeet			
Vastikeperuste (m2)	€/m2	Kk	Yhteensä
1250,00	0,50	6	3 750,00 €
Lainaosuussuoritukset			
Huoneisto	€	Maksupäivä	
-	-	-	- €
Muut tuotot			- €
TULOT YHTEENSÄ			3 750,00 €

TILIKAUDEN MENOT 30.6.2016 ASTI

Korkokulut 1.1.-30.6.2016			
Lainapääoma	Korkopäivät	Korko	
48 000,00 €	182	1,20 %	291,20 €
45 000,00 €	0	1,20 %	- €
Lainanyhennykset 1.1.-30.6.2016			
Suunnitelman mukaiset			3 000,00 €
Muut rahoituskulut			15,00 €
MENOT YHTEENSÄ			3 306,20 €

Pääomarahoitusyli(+)/alijäämä (-)	443,80 €
Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä alijäämä (-)	- 236,00 €
Pääomarahoitusyli(+)/alijäämä (-) yht 30.6.2016	207,80 €
Lainapääoma 30.6.2016	45 000,00 €
(-/+) Pääomarahoitusyli-/alijäämä 30.6.2016	- 207,80 €
Lainarasitus yhteensä 30.6.2016	44 792,20 €
Lainarasitus / velallinen yksikkö (m2)	35,83 €

Taulukko 2:n osoittama lainalaskelmamalli 2 poikkeaa ensimmäisestä laskelmamallista siten, että siinä on yhdistetty pääomavastikkeen jälkilaskelma ja yhden yksikön osuus yhtiön velkapääomasta. Ensimmäisessä mallissa oli selkeästi eroteltu nämä kaksi keskenään. Taulukon 2 mukaisella laskentamallilla, aloitetaan jälkilaskelmasta samalla periaatteella kuin ensimmäi-

sessä laskelmamallissa. Saatu yli-/alijäämä yhdistetään suoraan lainan pääomaan, jolloin saadaan aikaan kokonaislainarasitus. Tämän jälkeen saatu summa jaetaan velallisten yksiköiden määrällä ja näin ollen saadaan lainarasitus eli lainaosuus per velallinen yksikkö (neliömetri) (Etelämaa 2012, 175-180). Lopputulos on laskelmamallista riippumatta täysin sama, joten käytetyllä mallilla ei ole käytännön merkitystä lainaosuuslaskelmaa tehtäessä.

Lainaosuuslaskelman jälkeen tulee vielä tietää, milloin ja kuinka paljon lainaa tulee lyhentää pankille osakassuorituksen jälkeen. Useiden taloyhtiöiden yhtiöjärjestys määrää, että lainaa tulee lyhentää viipymättä tai viimeistään seuraavan suunnitelman mukaisen lyhennyksen yhteydessä (Etelämaa 2012, 151). Pankit usein ottavat vastaan ylimääräisiä lyhennyksiä myös muina ajankohtina, kuin lainanlyhennyssuunnitelman mukaisina päivinä. Tällöin pankit yleensä veloittavat lisäkustannuksia taloyhtiöiltä, koska se vaikuttaa lainan koron laskentaan kesken korkokauden (Etelämaa 2012, 151). Nämä kulut kuuluvat lainaosuussuorituksen maksa-
valle osakkaalle.

Lähtökohtaisesti osakassuorituksen vastaanottamisen jälkeen taloyhtiön tulisi lyhentää lainaa pankille, sillä summalla, joka on osakkaan osuus yhtiön lainapääomasta. Lyhennyssumma ei siis aina ole sama summa kuin osakkaan maksama lainaosuus riippuen kertyneestä vastikeyli- tai alijäämästä (Etelämaa 2012, 183-184). Etelämaan (2012, 184) mukaan tästä huolimatta taloyhtiöt lyhentävät usein virheellisesti koko summan, jonka osakas on maksanut. Tästä voi koitua ongelmia, mikäli lainanhoitoon on kertynyt paljon pääomavastikeylijäämää. Tämä voi johtaa siihen, että taloyhtiö lyhentää liian vähän lainaa, mikä vaikuttaa niiden osakkaiden korkorasitukseen joilla on lainaosuutta vielä jäljellä.

Esimerkki: Huoneisto F maksaa lainaosuutensa pois taloyhtiölle. Lainaosuuslaskelman mukaan lainaosuus on suorituspäivänä yhteensä 24.500,00 euroa. Alijäämän osuus lainaosuudesta on yhteensä 120,00 euroa. Yhtiö lyhentää tällöin pankille lainaa $24.500,00 - 120,00 = 24.380,00$ euroa. Alijäämän osalla katetaan pääomavastikkeet, joita huoneistolta F on peritty liian vähän ennen lainaosuussuoritusta (Etelämaa 2012, 183-184).

Pääkirjanpidossa lainaosuussuoritukset kirjataan taloyhtiön muihin rahoitustuottoihin omana eränään nimellä ”Lainaosuussuoritukset” (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Kuten pääomavastikkeilla, myös lainaosuussuoritusten kirjanpidollinen käsittely voi vaihdella taloyhtiökohtaisesti. Lainaosuussuoritukset voidaan tulouttaa tilikauden tuottona tai ne voidaan rahastoida yhtiön taseeseen, mikäli ne tulkitaan pääomasijoituksiksi. Tapa, jolla lainaosuussuoritukset voidaan kirjanpidollisesti tulkita, on pitkälti verotukseen liittyvä, koska rahastoinnilla voidaan vaikuttaa tilinpäätöksen osoittamaan voittoon (Kirjanpitolautakunnan yleisohje

7.12.2010). Kuten aiemmin pääomavastikkeiden kohdalla on todettu, myös lainaosuussuoritus-ten rahastoinnilla tai tulouttamisella on vaikutuksia esimerkiksi sijoitusosakkaiden henkilökoh-raiseen verotukseen (Verohallinto 2017).

Usein ennen lainan nostamista taloyhtiö antaa osakkaille mahdollisuuden maksaa osuutensa jostain tietyistä hankkeista pois ennen lainan nostamista. Tällöin puhutaan hankeosuussuori-tuksista (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010), jotka käsitellään lyhyesti seuraavassa luvussa.

2.3.4 Hankeosuudet ja hankeosuuslaskelma

Joskus osakkailla on yhtiökokouksen päätöksellä mahdollisuus valita jonkin tietyn rakennus-, investointi-, ynnä muun uudistushankkeen rahoitustapa ennen hankkeen aloittamista (Kirjan-pitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Tällöin puhutaan hankeosuuksista, jotka määritellään erillisellä hankeosuuslaskelmalla. Osakas voi siis maksaa oman huoneistonsa osuuden urakasta pois ennen sen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Taloyhtiö ei tällöin rahoita hankeosuussuo-ritusta vastaavaa menoerää vieraalla pääomalla eli lainalla (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010).

Hankeosuuslaskelmaa tehtäessä arvioidaan ja lasketaan, kuinka paljon rahoitusta tarvitaan osakkailta yhteensä. Tämän jälkeen lasketaan huoneistokohtainen osuus eli hankeosuus, jonka osakas voi rahoittaa joko vastike- tai rahastointisuorituksena tai taloyhtiön nostamalla lainalla (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Huoneistokohtainen hankeosuus lasketaan usein jyvittämällä hankkeen kokonaissumma huoneiston osakkeille/pinta-alalle. Laskutapa on mää-ritelty yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouspäätöksellä, kuten lainaosuuslaskennassa. Mikäli osakas maksaa hankeosuutensa pois ennen lainan nostamista, ei hänen tarvitse enää osallistua kyseisen hankkeen lainanhoitokuluihin maksamalla pääomavastiketta.

Kuten lainaosuussuorituksia, myös hankeosuussuorituksia voidaan käsitellä kirjanpidossa joko tulona tai pääomasijoituksina (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Päätös han-keosuussuoritusten kirjanpidollisesta käsittelystä tehdään usein yhtiökokouksessa. Mikäli han-keosuussuoritukset tuloutetaan, kirjataan ne tuloslaskelmalla vastiketuottojen alle omaksi eräkseen. Jos taas suoritukset päätetään rahastoida, rahastoidaan ne taseen omaan pää-omaan esimerkiksi rakennus- tai perusparannusrahastoon (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010).

Myös suurempiin taloyhtiön hankkeisiin on olemassa oma jälkilaskelman tyyppinen malli. Täl-löin puhutaan hankerahoitus- tai urakkalaskelmasta. Hankerahoituslaskelman tarkoituksena on

eritellä tietyn hankkeen kustannukset sekä selvittää, miten kyseinen hanke on rahoitettu (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Hankerahoituslaskelma on syytä liittää toimintakeromuksen liitteeksi, vaikkei hanketta olisi rahoitettukaan erillisillä hankeosuussuorituksilla. Mitä suurempi hanke sitä suositeltavampaa on tehdä erillinen hankerahoituslaskelma (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Kuten jälkilaskelmissa yleensä, myös hankerahoituslaskelma tulee täsmäyttää taloyhtiön kirjanpidon saldoihin. Seuraavaksi esitän esimerkin tyypillisestä taloyhtiön hankkeesta sekä tästä laaditun hankerahoituslaskelman Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 7.12.2016 mukaan.

Esimerkki: Eräässä taloyhtiössä uusittiin kaikkien osakashuoneistojen ulko-ovet tilikauden 2015 aikana. Urakka maksoi sopimuksen mukaan 250.000,00 euroa, joista lisätöiden osuus oli 20.000,00 euroa. Urakan valvonnasta maksettiin 10.000,00 euroa. Hanketta rahoitettiin edellisiltä vuosilta kertyneellä hoitovastikeylijäämällä yhteensä 15.000,00 euroa, hankeosuussuorituksia kerättiin yhteensä 120.000,00 euroa. 5.000,00 euroa rahoitettiin tilikauden vastikkeilla ja loput 120.000,00 euroa pankkilainalla. Korjauskuluista puolet 125.000,00 euroa aktivoitiin lisäämään yhtiön rakennuksen arvoa, ja loput puolet + valvontakulut todettiin vuosikorjauksiksi. Edellä mainittu tilanne on kuvattu alla olevassa laskelmassa.

Taulukko 3 Hankerahoituslaskelma KILA 7.12.2010

Asunto Oy Esimerkki - Hankerahoituslaskelma (oviremontti)

Hankemenot

Urakkasumma	230 000,00 €
Lisätyöt	20 000,00 €
Suunnittelu ja valvonta	10 000,00 €
Hankemenot yhteensä	260 000,00 €

Hankerahoitus

Kertynyt hoitovastikeylijäämä	15 000,00 €
Hankeosuussuoritukset	120 000,00 €
Tilikauden vastikkeet	5 000,00 €
Lainojen nostot	120 000,00 €
Hankerahoitus yhteensä	260 000,00 €

Tarkistus kirjanpitoon

Aktivoinnit	125 000,00 €
Kulukirjaukset	135 000,00 €
Kirjaukset yhteensä	260 000,00 €

(Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010)

3 Lainanhoidon mahdolliset ongelmakohdat

Tässä luvussa analysoidaan tutkimusaineistosta havaittuja lainaosuuslaskennan virheitä. Kappaleissa pyritään lisäksi hahmottamaan, löytyykö tutkimusaineistosta yhdistäviä tekijöitä ja kohtia, jotka ovat aiheuttaneet virheitä lainaosuus-, jälki- ynnä muissa laskelmissa. Tämän tiedon saamiseksi tutkimuksessa on vertailtu yleisiä luvussa 2 käsiteltyjä laskelmaesimerkkejä, vaiheita ja ohjeita tutkimusaineiston vastaaviin laskelmiin. Vertailun avulla on pyritty muodostamaan tarvittavat johtopäätökset sekä ratkaisut. Tutkimusta on lisäksi täydennetty avoimella isännöitsijän haastattelulla. Tällä on pyritty todentamaan, että aineistosta havaittuja asioita on tapahtunut myös muissa vastaavissa lainanhallintatilanteissa.

Tässä luvussa esitellään tutkittava aineisto sekä tutkimukseen pohjautuva aineistoanalyysi. Lopuksi käydään läpi tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset kootusti. Tuloksista syntyy ohjeista asioista, jotka taloyhtiölainojen kanssa työskentelevien henkilöiden tulisi huomioida aina ennen lainaosuuslaskelman laatimista osakkaalle.

3.1 Tutkimusaineisto

Tutkimusaineistoksi valikoitui kolme taloyhtiötä, joissa on esiintynyt useita lainanhallintaan liittyviä virheitä, joita on jälkeenpäin jouduttu korjaamaan lainaosuuksien oikaisemiseksi. Kaikki kohdetaloyhtiöt ovat pieniä rivitaloyhtiöitä, joiden huoneistomäärät vaihtelevat neljästä kymmeneen asuinhuoneistoon. Taloyhtiöt ovat valmistuneet 1980-luvun puolivälistä 1990-luvun alkuun.

Tutkimuksesta on rajattu pois hoitolainat ja aineistossa on keskitytty analysoimaan vain pääomavastikkeilla rahoitettuja korjauslainoja. Tutkittavia lainoja kohdeaineistossa on yhteensä viisi kappaletta, jotka ovat nostettu vuosina 2008-2014. Tutkittavien lainojen suuruusluokat vaihtelevat 15.000,00 eurosta 70.000,00 euroon. Suurin osa eli kolme kappaletta kohdelainoista ovat suuruudeltaan noin 30.000,00 euroa. Tutkittavat lainat ovat yhtä lukuun ottamatta tasalyhenteisiä eli niitä lyhennetään aina sama summa per lyhennys. Jäljelle jäävä on lyhennystavaltaan kiinteä tasaerä eli suoritussumma lyhennyksen yhteydessä on aina sama, ja tämä summa sisältää lyhennyksen ja koron (Kulutusluottovertailu 2016). Laina-ajat vaihtelevat kolmesta vuodesta seitsemään vuoteen ja jokaista lainaa on lyhennetty kaksi kertaa vuodessa.

Tutkittavien taloyhtiöiden olemassa olevaa kirjanpito- ja hallintoaineistoa on hyödynnetty suurissa määrin tutkimusta tehtäessä. Kerättyä dataa on saatu muun muassa yhtiöiden lainasopimuksista, laina- ja jälkiosuuslaskelmista, pääkirjanpidosta sekä tilinpäätöksistä. Lisäksi

aineistoa on kerätty yhtiöjärjestyksistä sekä hallituksen että yhtiökokouspöytäkirjoista. Haastattelusta saatua aineistoa hyödynnetään koko analyysin ajan täydentämällä esitettyjä väitteitä.

3.2 Aineistoanalyysi

Seuraavissa luvuissa avataan ja analysoidaan tutkimuksessa tehtyjä havaintoja taloyhtiökohteisesti. Analyysissä esitellään havaitut virheet, niihin johtaneet syyt ja seuraukset sekä miten niitä olisi voinut ennalta ehkäistä ja korjata. Mahdolliset korjausehdotukset pohjataan olemassa olevaan kirjoitettuun ja haastattelusta saatuun faktaan tutkijan omia kokemuksia hyväksi käyttäen. Lopuksi on tehty yhteenveto tutkimuskohteiden virheiden yhteneväisyyksistä ja eroavaisuuksista. Alkuun käydään lisäksi läpi isännöitsijän vastuu lainatietojen totuudenmukaisuudesta.

3.2.1 Isännöitsijän vastuu

Heti isännöitsijän haastattelun alkuhetkillä nousi esille isännöitsijän merkittävä vastuu oikeiden tietojen antamisesta liittyen taloyhtiön lainatietoihin. Taloyhtiön ja osakkaan lainatiedot ilmoitetaan isännöitsijän todistuksella, jota käytetään muun muassa asunnon myyntiin, henkilökohtaisiin lainaneuvotteluihin tai muihin asuntoon liittyvien asioiden hoitamiseen. Tällöin isännöitsijäntodistuksella olevien tietojen on oltava oikein kaikkien osapuolten oikeusturvan kannalta. (Riekkinen 6.2.2017)

Pahimmassa tapauksessa väärin ilmoitettu lainaosuus voi viedä taloyhtiön, osakkaan ja isännöitsijän oikeuteen, mistä voi seurata suuriakin vahingonkorvauksia jollekin edellä mainituista osapuolista. Asuntomyynnit ovat esimerkkejä tilanteissa, jossa isännöitsijän vastuu lainaosuuden ilmoittamisessa on korkeimmillaan, sillä taloyhtiölainat kohdistuvat huoneiston osakkeille. Ne siis siirtyvät kaupan yhteydessä seuraavan osakkeenomistajan vastuulle. Jos tällöin on ilmennyt merkittäviä virheitä ilmoitetussa lainaosuudessa, on ostajalla tai myyjällä täysi oikeus hakea vahingonkorvausta ja usein tässä tilanteessa isännöitsijää pidetään vastuussa. (Riekkinen 6.2.2016)

Edellä mainitut seikat antavat selkeän viitteen, minkä takia lainaosuuslaskenta on ensisijaisen tärkeää tehdä oikein ja tarkasti. Taloyhtiön nostamat lainat vaikuttavat kaikkein eniten suoraan osakkaan omaan taloustilanteeseen ja siksi lainanhallinnan tulee olla harkittua ja systemaattista. Mainittakoon, että tässä opinnäytetyössä tutkittavissa taloyhtiöissä lainaosuuslaskennan virheet eivät ole olleet sellaisessa mittakaavassa, että niissä olisi ollut syytä nostaa oikeushaastetta.

3.2.2 Virheanalyysi - tutkimuskohde 1

Tutkimuskohteen 1 tutkittava korjauslaina on nostettu vuoden 2008 lopussa ja toinen erä nostettiin vuoden 2009 puolivälissä. Nostettu lainapääoma oli 30.000,00 euroa ja lainaa on lyhennetty 400,00 euron tasaerissä, jotka sisältävät sekä lyhennyksen että koron osuuden, heinäkuusta 2009 alkaen kaksi kertaa vuodessa. Lainan ehtoihin kuului lisäksi, että siihen ei saa tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä ennen vuotta 2010. Lainan viimeinen lyhennyserä maksettiin heinäkuussa 2016 pankille.

Tutkittavan taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ollut mitään määräyksiä koskien taloyhtiölainoja, joten ilman yhtiökokouksen päätöstä osakkailla ei ollut oikeutta maksaa pois lainaosuuttaan. Myöskään yhtiökokouksen pöytäkirjoista ei löytynyt päätöstä osakkaiden lainaosuuksien pois maksamisen mahdollisuudesta (Etelämaa 2012, 150). Näin ollen lainaosuuksien vastaanottamiselle ei ole ollut olemassa päätöstä, joka ne olisi vahvistanut. Tämä seikka olisi pitänyt huomioida jo lainan nostamisen yhteydessä. Yhtiökokouksessa olisi tällöin voitu päättää, miten lainaosuudet määritellään ja milloin niitä voi maksaa pois (Riekkinen 6.2.2017). Tällä päätöksellä pelkästään olisi voinut välttää useamman virheen, joita kyseisen taloyhtiön lainan hallinnassa on tehty.

Vuonna 2009 taloyhtiö otti vastaan kolme lainaosuussuoritusta osakkailta. Suorituksille ei löytynyt määrättyä ajankohtaa vaan kukin osakas oli maksanut oman suorituksensa eri ajankohdina. Jokaiselta kolmelta osakkaalta oli veloitettu vain huoneiston osuus lainapääomasta. Summaan ei ollut siis laskettu mukaan kertynyttä rahoitus yli- tai alijäämää. (Katso luku 2.3.3)

Koska vuonna 2009 lainaa varten ei vielä kerätty pääomavastikkeita, oli alijäämää kertynyt noin 450,00 euroa. Kertynyt alijäämä olisi pitänyt jakaa velallisille osakkaille tasan maksuusteiden, tässä tapauksessa pinta-alan, mukaan. Väärin tehdystä menettelystä seuraa, että alijäämä jää niiden osakkaiden maksettavaksi, joilla lainaosuutta on vielä jäljellä (Etelämaa 2012, 184). Näin ollen osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate ei ole toteutunut, koska osa on joutunut maksamaan enemmän lainanhoitokuluja kuin toiset. Vuodesta 2012 alkaen oli lainaosuuksissa alettu huomioida myös pääomavastikeyli- tai -alijäämä. Tuossa vaiheessa se on kyseenalaista, koska aiemmin rahoituskuluja ei lisätty lainaosuuteen. Kaikkien osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta edullisinta olisi ollut, jos olisi noudatettu samaa periaatetta alusta loppuun.

Tehdyistä menettelyistä voidaan päätellä, että lainaosuuslaskennan laatineella henkilöllä ei ole ollut riittävästi aiheeseen liittyvää tietotaitoa, jotta hän olisi osannut ennakoida edellä

mainitut virheet ja olisi osannut toimia oikein kyseisessä tilanteessa. Haastattelun perusteella edellä mainittu virhe on alalla melko yleinen (Riekkinen 6.2.2017). Tämä saattaa johtua siitä, että kaikki lainalaskennan parissa työskentelevät eivät hahmota, että osakkaalle kuuluvaan lainapääomaan kuuluu laskea lisäksi lainan kulujen rahoituksen kertynyt yli- tai alijäämä. Joissakin taloyhtiöissä voidaan erikseen sopia yhtiökokouksessa, että taloyhtiö vastaa lainan kuluista esimerkiksi ensimmäiseen lainanlyhennykseen asti, jolloin kertynyttä rahoitusaliäämää ei lisätä lainaosuuksiin (Riekkinen 6.2.2017). Tutkittavassa taloyhtiössä tällaista päätöstä ei ollut kuitenkaan tehty.

Kuten opinnäytetyössä on aiemmin mainittu, yleisenä tapana on, että taloyhtiö lyhentää viipymättä lainaa pankille lainaosuussuorituksen saatuaan. Tutkimuskohteen 1 vuonna 2009 vastaanotettuja lainaosuussuorituksia ei lyhennetty välittömästi pankille, vaan niitä pidettiin yhtiön pankkitilillä vuoden 2010 loppuun asti. Lainalle ei saanut tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä ennen vuotta 2010, joten on hyvin kyseenalaista, että lainaosuussuorituksia on edes saanut tehdä vuonna 2009. Tässä menettelyssä ongelmana on se, että osakkaiden tekemiä suorituksia voidaan virheellisesti käyttää muihin kuluihin kuin lainanlyhennyksiin. Voi olla, että pankkitilillä ei ole tarpeeksi katetta, kun lyhennyksiä lopulta ollaan tekemässä (Riekkinen 6.2.2017). Tämä loukkaa jälleen asunto-osaakeyhtiölain säättämää osakkaiden yhdenvertaisuutta. Osakkailla olisi tässä vaiheessa pitänyt informoida, että lainaosuussuorituksia ei oteta vastaan ennen kuin lainalle voidaan tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä. Koska tutkittavalla taloyhtiöllä on myös erillinen lainanhoitotili, olisi lainaosuussuoritukset pitänyt siirtää sinne odottamaan lyhennystä. Näin olisi voitu välttää mahdollinen tilanne, jossa lainaosuussuorituksia olisi käytetty muihin kuluihin.

Kun lainaa lopulta lyhennettiin vuoden 2010 loppupuolella, oli tehty ylimääräinen lyhennys liian pieni maksettuihin lainaosuuksiin suhteutettuna. Koska osakkailta oli peritty vain huoneistoa rasittava lainapääoma eikä korko- ja muita kuluja, olisi lainanlyhennyksen tullut olla juuri suoritusta vastaava (Etelämaa 2012, 184). Tutkimuskohteessa jäi siis edelleen lyhentämättä osa saaduista lainaosuussuorituksista. Tästä aiheutuu tarpeetonta vastikeyliäämää, mikä näkyy muiden osakkaiden pienempänä lainaosuutena, koska ylijäämä pienentää huoneiston kokonaislainarasitusta. Ylimääräisestä lyhennyksestä pankki oli lisäksi veloittanut ylimääräisiä lainanhoitokuluja. Nämä kulut olisivat kuuluneet lainaosuuden pois maksaneille osakkailla, mutta niitä ei ole heiltä veloitettu. Tämän vuoksi jälleen lainaosuuden omaavat osakkaat ovat joutuneet maksamaan toisille kuuluvia kuluja. Tämä sama virhe on toistunut useampaan kertaan lainan takaisinmaksuaikana.

Lainan kehittyvää rahoitusyliäämää olisi helposti voinut seurata jälkilaskelman avulla vuosittain, jolloin tehtyihin virheisiin olisi voinut reagoida nopeasti esimerkiksi kertyneen ylijäämän suhteen (Riekkinen 6.2.2017). Tutkimuskohteessa yksi ei ole tehty jälkilaskelmia ennen vuotta

2012, vaikka laina on nostettu vuonna 2008 ja sen kulut on rahoitettu pääomavastikkeella. Asunto-osakeyhtiölaki (10. luku 5§) säättää, että toimintakertomuksessa tulee olla selvitys yhtiövastikkeen käytöstä, jos sitä on peritty eri perustein eri tarkoituksiin. Näin ollen taloyhtiön tilinpäätöksiin olisi pitänyt laatia jälkilaskelmat hoito- ja pääomavastikkeen käytöstä, koska ne käytännössä ovat ainoat laskelmat joilla vastikkeen perinnän oikeellisuutta olisi voitu tarkastella (Etelämaa 2012, 5).

Tutkimusta varten tutkittavan taloyhtiön jälkilaskelmat on laskettu vuodesta 2008 vuoteen 2015. Vertailemalla uudelleen Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 7.12.2010 mukaan laadittuja jälkilaskelmia ja taloyhtiön virallisissa tilinpäätöksissä olevia laskelmia, havaittiin muutamia virheitä alkuperäisissä laskelmissa. Vuoden 2012 virallisessa jälkilaskelmassa ei ole huomioitu kyseisenä vuonna maksettua lainaosuussuoritusta eikä siihen liittyvää ylimääräistä lyhennystä. Tämä johtunee siitä, että lainaosuussuoritus oli rahastoitu suoraan kirjanpidossa yhtiön taseeseen. Jälkilaskelmissa tulee kuitenkin ilmoittaa kaikki yhtiön kassavirtaan vaikuttavat suoritukset ja menot (Etelämaa 2012, 25) ja siksi laskelma on kyseessä olevassa tapauksessa virheellinen.

Suurempi jälkilaskelmiin liittyvä virhe löytyy kuitenkin vuoden 2014 jälkilaskelmasta, jossa rahoituspuolen ylijäämää on oikaistu hoitovastikkeen puolelle. Näin ollen lainan rahoitusjälkilaskelma onkin alijäämäinen, vaikka todellisuudessa lainalle on kertynyt ylijäämää. Tämä puolestaan vääristää osakkaiden lainaosuuksia suuremmaksi kuin mitä niiden todellisuudessa kuuluisi olla. Tämä on virheenä jo vakavampi esimerkiksi tilanteessa, jossa osakas olisi lainaosuutensa maksanut pois. Tässä tapauksessa summat ovat sen verran pieniä eli noin 100,00 euroa per osakas, että taloyhtiö olisi tarvittaessa voinut vain palauttaa liikaa maksetun osuuden takaisin osakkaalle eikä jatkotoimenpiteisiin olisi järkevää edes ryhtyä. Tilanne voisi olla toisenlainen, jos kyse olisi suuremmista summista.

Virheiden määrä ja niiden pitkään jatkuminen olivat mielenkiintoinen seikka. Miksi asia sai jatkua niin pitkään ilman, että kukaan asiaa huomasi? Todennäköinen selitys tälle voi olla se, että taloyhtiöllä ei ole ollut valittuna ammattitilintarkastajaa. Toiminnantarkastajana on toiminut aina joku osakkaista. Selkeästi toiminnantarkastajana toimineella henkilöllä ei ole ollut tarvittavaa tietoa lainalaskennasta, jotta asian olisi voinut huomata ja tuoda esille. Koska kyseessä on pieni kymmenen huoneiston taloyhtiö, on osakkaan valinta toiminnantarkastajaksi periaatteessa täysin perusteltu ja lainmukainen (Asunto-osakeyhtiölaki 9. luku 6 §). Usein on kuitenkin järkevää, että yhtiölle olisi nimetty ammattitilintarkastaja esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiöllä on paljon lainaa. Näin voitaisiin varmemmin todentaa, että lainaa ja osakkaiden lainaosuutta on käsitelty kirjanpidollisesti oikein (Riekkinen 6.2.2017).

Isännöinnin vaihdoksen yhteydessä lainalaskentaan liittyvät virheet huomattiin ja tällöin on tehty korjaavia toimenpiteitä, jotta lainaosuudet on saatu laskettua oikein osakkaille. Koska aikaisemmat korjatut toimenpiteet olivat sekoittaneet lainan tilannetta entisestään, tehtiin asiassa päätös laskea lainaosuudet lainan nostohetkestä asti uusiksi käyttäen Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa (7.12.2010) suositeltua lainaosuuslaskentakaavaa. Tällä tavoin saatiin määriteltä, kuinka paljon liikaa tai liian vähän kukin lainaosuutensa pois suorittanut osakas on todellisuudessa maksanut. Lisäksi jälkilaskelmat oikaistiin todellisuutta vastaavaksi.

Lopulta, kun lainaosuudet olivat laskettu oikein, tiedotettiin asiasta taloyhtiön osakkaita. Koska summat olivat suuntaan tai toiseen sen verran pieniä, osakkaat päättivät yhtiökokouksessa olla perimättä liian vähän maksettuja lainaosuuksia. Sitä vastoin, liian suuret suoritukset palautettiin. Lisäksi päätettiin siirtää kertynyt yli- tai alijäämä hoitokatteeseen lainan päätyttyä vuonna 2016.

3.2.3 Virheanalyysi - tutkimuskohde 2

Tutkimuskohde 2 eroaa siinä suhteessa kohteesta 1, että tutkittavia lainoja on kolme kappaletta. Näistä ensimmäinen on nostettu vuoden 2011 lopussa ja lainapääoma oli 33.750,00 euroa. Lainaa on lyhennetty 3.375,00 euron tasalyhennyksin eli lyhennyssumma pysyy aina samana, ellei lyhennyserää lasketa uusiksi (Kulutusuottovertailu, viitattu 14.2.2017). Tähän lasketaan erikseen päälle kertynyt korko. Kaksi muuta lainaa ovat nostettu vuoden 2013 syksyllä ja loppuvuonna. Aiemmin nostetun lainan pääoma oli 15.000,00 euroa ja jälkimmäisen 30.000,00 euroa. Molemmat ovat myös olleet tasalyhenteisiä eli niitä on lyhennetty 2.500,00 ja 3.000,00 euron erissä. Syksyllä 2013 nostettu 15.000,00 euron laina on maksettu pankille kokonaisuudessaan takaisin vuonna 2016. Kahta muuta lainaa lyhennetään yhä. Selvyyden vuoksi, analyysissä puhutaan jatkossa nimityksillä laina 1, laina 2 ja laina 3 nostoajankohdan mukaisessa järjestyksessä.

Kyseisen taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on oma kohtansa, jossa määritellään osakkaiden mahdollisuudesta maksaa huoneistokohtainen lainaosuus pois sekä miten se määräytyy. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakas voi maksaa lainaosuutensa pois milloin vaan ja lainaosuus koostuu huoneistolle kuuluvasta lainapääomasta sekä kuluista, jotka voidaan osoittaa lainan hoitoon kuuluviksi kuluiksi. Näin ollen voidaan olettaa, että yhtiöjärjestyksen määräämillä muilla kuluilla tarkoitetaan nimenomaan lainan lyhennyksiä, korko- ja muita lainanhoitokuluja. Sama periaate on pätenyt jokaiseen tutkittuun lainaan.

Tutkimuskohde 2:n lainanhallinnassa vuosina 2012-2013 ei ole yhtä lukuun ottamatta tapahtunut merkittäviä virheitä. Vuonna 2013 nostettujen lainojen 1 ja 2 rahoituskulut olivat jälkilas-

kelmissa kirjattu hoitopuolen kuluiksi eikä näiden nostettujen lainojen kuluiksi. Koska kyseessä ovat pääomavastikkeella katettavat korjauslainat, olisi näiden nostokulut kuulunut kirjata kyseistä lainaa koskeviksi kuluiksi. Tämä aiheuttaa vääristymän muodostettaviin lainaosuuksiin, koska nyt kulut eivät aiheuta alijäämää lainoille ja tätä kautta vaikuta huoneistojen kokonaislainaosuuteen. On toki mahdollista, että nostokulut on päätetty kattaa hoitovastiketuloista, mutta tästä ei löytynyt yhtiökokouksen pöytäkirjamerkintää. Tästä pitäisi olla dokumentoitu yhtiökokouksen päätös, koska tilanne voi saattaa osakkaat, jotka ovat esimerkiksi hankeosuussuorituksena maksaneet oman urakkaosuutensa pois, eriarvoiseen asemaan. Tämä johtuu siitä, että he joutuvat tällöin kattamaan toisille osakkaille kuuluvia menoja (Etelämaa 2012, 19). Tutkimuskohteessa ei kuitenkaan yksikään osakkaista ollut tähän mennessä maksanut hankeosuussuorituksia liittyen kyseisiin hankkeisiin. Näin ollen voidaan todeta, että virhe ei ole eriarvoistanut osakkaita tässä tapauksessa.

Jokaisessa tutkittavassa lainassa suurimmat ongelmat alkoivat vuonna 2014, kun osa taloyhtiön osakkaista päätti maksaa lainaosuutensa pois. Jokaisessa lainassa osakkaille oli laskettu lainaosuus väärin. Koska olemassa olevassa tutkimusaineistosta ei löytynyt lainaosuuslaskelmia tältä ajalta on vaikea varmuudella todeta, mikä laskelmissa on mennyt väärin. Tämän vuoksi lainaosuudet jouduttiin isännöinnin vaihdoksen yhteydessä laskemaan uudestaan yleisten normien mukaan. Kuten aiemmin on mainittu, huoneistokohtainen lainaosuus koostuu seuraavista seikoista: huoneiston osuus lainapääomasta, johon lisätään kertyneet korot ja kulut, josta puolestaan vähennetään kerätyt pääomavastikkeet (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010).

Lainassa 1 yksi osakas on maksanut lainaosuutensa pois vuonna 2014. Osakkaalta on veloitettu tällöin lähes 1.000,00 euroa liikaa. Veloitetun summan perusteella on laskettu melko suuri alijäämä, koska veloitettu summa oli suurempi kuin osakkaalle kuuluva lainapääoma. Uudelleen laskettujen lainaosuuksien mukaan todellisuudessa lainaan oli kertynyt lainaosuuden maksuhetkellä ylijäämää. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkaalta olisi pitänyt periä pienempi summa kuin huoneistolle kuuluva lainapääoman osuus oli (Riekkinen 6.2.2017).

Lisäksi lainaa 1 on lyhennetty täsmälleen osakkaan maksamalla lainaosuussummalla. Tässä työssä on aiemmin mainittu, että lainaosuus suorituksen lyhennettävä osuus on pelkästään lainapääoman osuus (Etelämaa 2012, 152). Ylimääräiseen lyhennykseen ei siis lasketa mukaan ali- tai ylijäämän osuutta. Esimerkiksi, jos lainaosuus suoritus on ollut 8.900,00 euroa, josta ylijäämän osuus 1.100,00 euroa. Tällöin lainaa lyhennetään pankille 10.000,00 euroa. Tutkimuskohteen tapauksessa lainaosuus on laskettu virheellisesti alijäämäisenä, vaikka lainaan oli kertynyt todellisuudessa ylijäämää. Näin ollen osakas on maksanut lähes 1.000,00 euroa liikaa ja koko tämä suoritus on lyhennetty pankkiin. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseinen osakas on

suorituksellaan osallistunut kattamaan myös muiden osakkaiden hänelle kuulumattomia kuluja. Tilanteessa on näin ollen rikottu selkeästi osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta.

Lainoissa 2 ja 3 on tapahtunut sama virhe kuin edellisessä analysoitavassa lainassa. Molemmissa lainoissa useammalta osakkaalta on peritty liian suuret lainaosuussuoritukset ja edelleen ylimääräiset lyhennykset ovat tehty samoilla summilla kuin lainaosuussuorituksetkin. Lainoissa 2 ja 3 kyseessä eivät olleet niin suuret summat kuin lainan 1 kohdalla. Näissä kyse oli noin 200,00 eurosta per lainaosuussuoritus.

Lainan 2 ylimääräisen lyhennyksen kohdalla on tapahtunut lisäksi sama virhe kuin tutkimuskohteen 1 lainassa oli tapahtunut useaan kertaan. Lainaa oli siis lyhennetty yhden lainaosuussuorituksen kohdalta vasta seuraavana vuonna 2015 siitä, kun suoritus on otettu vastaan. Tässä on toimittu myös taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä vastaan, sillä siinä todetaan, että lainaa on viipymättä lyhennettävä lainaosuussuorituksen saavuttua taloyhtiön pankkitilille.

Taloyhtiön jälkilaskelmista löytyi myös joitakin virheitä, jotka olisivat suuremmassa mittakaavassa olleet hyvin vakavia. Jälkilaskelmissa oli kirjattu esimerkiksi lainan 2 korkokuluja lainan 1 korkokuluiksi. Tällainen virhe luonnollisesti korottaa väärän lainan lainanhoitokuluja ja näin ollen myös lainaosuuksia todellisuutta suuremmaksi. Erityisen epäsuotuisa tilanne olisi osakkaalle, jolla on osuutta lainaan 1 muttei lainaan 2, koska tällöin osakkaalle kohdistuu hänelle kuulumattomia kuluja (Etelämaa 2012, 18).

Minkä vuoksi lainaosuudet ovat sitten laskettu virheellisesti jokaisessa tutkitussa lainassa? Vaikuttaisi siltä, että lainaosuuden laatineelta henkilöltä on unohtunut laskea mukaan kertyneet osakkaan suorittamat rahoitusvastikkeet. Tämä selittäisi, miksi perityt summat ovat niin suuria, vaikka todellisuudessa niiden olisi pitänyt olla merkittävästi pienemmät. Ilman alkuperäisiä laskelmia tätä väittämää on kuitenkin mahdotonta todistaa sellaisenaan oikeaksi. Isännöinnin vaihdoksen yhteydessä oli jo tiedossa, että lainojen hallinnassa on tapahtunut virheitä. Tätä selitettiin tällöin kirjanpitäjän vaihdoksella (Riekkinen 6.2.2017). Selitys voi pitää osittain myös paikkaansa, koska ennen vuotta 2013 ei lainoissa ole tapahtunut virheitä tutkimuksen perusteella.

Näitä lainaosuusongelmia oli myös yritetty korjata kuntoon jo ennen isännöinnin vaihdosta, mutta silloin tehdyt toimenpiteet sotkivat tilannetta entisestään. Kyseisissä korjaustoimenpiteissä huomattiin, että lainaosuussuorituksia oli peritty liian paljon. Tämän jälkeen liikaa maksettuja lainaosuussuorituksia kirjattiin yhtiön taseeseen samalle tilille kuin esimerkiksi hoitovastike-ennakot. Edellä mainittu menettely on hyvän kirjanpitotavan vastaista. Näistä summista on erittäin vaikea erotella, mitkä ovat liikaa maksettuja lainaosuussuorituksia ja

mitkä puolestaan vastike-ennakoita. Tähän oli pyydetty monta kertaa erittelyä, kunnes lopulta sellainen oli saatu. Selvisi, että lainaosuudet olivat korjauksista huolimatta laskettu jälleen väärin. (Riekkinen 6.2.2017) Tässä vaiheessa lainoihin liittyviä lainaosuus-, jälki- ja muita lainoihin liittyviä laskelmia oli kertynyt niin paljon, ettei siirtymävaiheen yhteydessä tiedetty enää tarkasti, mikä niistä on virallinen.

Koska lainojen tilanne oli edellä mainitun mukainen isännöinnin siirtymähetkellä, päätettiin lainat ja lainaosuudet hallituksen toimeksiantona laskea kokonaan uudestaan tutkimuskohde 1:n tapaan. Lisäksi taloyhtiön kirjanpidossa tehdyt virheet jouduttiin myös oikaisemaan, mikä hankaloitti korjaustyötä hyvin paljon. Lopulta lainaosuudet saatiin uudelleen laskettua ja taloyhtiön tulee palauttaa lainaosuussuoritukset, joita on maksettu liian paljon. Myös jälkilaskelmat oikaistiin lainaosuuslaskelmien mukaisiksi niin, että yli- ja alijäämät täsmäivät molemmissa laskelmamalleissa. Koska selvitys- ja korjaustyö toi taloyhtiölle lisäkuluja, taloyhtiön hallitus pohtii korvausvaatimuksen esittämistä edelliselle isännöintitoimistolle.

Monia edellä kuvailtuja virheitä olisi voinut helposti välttää panostamalla huolellisuuteen laskelmia laadittaessa. Esimerkiksi korkokulujen kirjaaminen väärälle lainalle on luultavimmin syntynyt puhtaasta huolimattomuusvirheestä, kuten kirjanpidossa kirjattu korkokulu väärälle korkotilille. Erityistä tarkkuutta lainaosuuslaskenta vaatii juuri silloin, kun osakkeenomistaja haluaa maksaa lainaosuutensa pois (Riekkinen 6.2.2017). Tällöin pitäisi vielä tarkastaa, että laskelmassa on huomioitu kaikki mahdolliset lainaan liittyvät tulot ja menot. Lainalaskennan korjausyritykset aiheuttivat vain lisää epäselvyyttä tutkittavan taloyhtiön lainoihin. Tämä lieenee johtunut siitä, että tietoja on pyritty korjaamaan oikeaksi niin sanotusti keskeltä lainalaskentaa. Järkevintä olisi ollut, heti virheen selvittyä, laskea lainaosuudet alusta alkaen uudestaan. Näin olisi välttytty edellä kuvatulta tilanteella (Riekkinen 6.2.2017).

Huomion arvoista on, että myöskään tutkimuskohteessa 2 taloyhtiölle ei ole valittu ammattilintarkastajaa lainan hoitovuosina 2011-2015. Tämä seikka on saattanut omalta osaltaan hidastaa virheiden havaitsemista. Kuten aiemmin on myös mainittu, kyseisiä virheitä on erittäin vaikea huomata, mikäli ei ole tietoinen lainaosuuslaskennan perusohjeistuksesta ja laskukäytännöistä. Kuten analyysissä on aiemmin mainittu, oli tutkimuskohde 2:n virheellisille lainaosuussuunnitelmille annettu selitykseksi kirjanpitäjän vaihdos kesken kaiken. Mikäli tämä on todella ollut syy kaikille havaituille virheille, olisi uusi kirjanpitäjä pitänyt perehdyttää taloyhtiölainoihin asianmukaisella tavalla. Selvitys ei sellaisenaan riitä poistamaan vastuuta tehdyistä virheistä ja niistä aiheutuneista haitoista.

3.2.4 Virheanalyysi - tutkimuskohde 3

Myös tutkimuskohde 3:lla on tutkittavia lainoja yksi kuten ensimmäisellä tutkittavalla taloyhtiöllä. Laina on nostettu kahdessa erässä vuonna 2014 sekä vuoden 2015 alussa. Nostettu pääoma oli yhteensä 70.000,00 euroa, eli kyseessä on pääomaltaan suurin tutkittava laina. Lainaa on lyhennetty kaksi kertaa vuodessa tasaerissä 1.538,50 euroa, johon on laskettu erikseen korot ja muut kulut lyhennyksen lisäksi. Lyhennystapa on siis sama kuin tutkimuskohteessa 2.

Tutkittavan taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa lainaosuuksien määräytymisestä tai mahdollisesta pois maksamisesta. Tämän vuoksi asiaan on tarvittu yhtiökokouksen päätös, jotta osakkailla olisi mahdollisuus maksaa lainaosuutensa pois. Näin oli myös päätetty ylimääräisessä yhtiökokouksessa tutkimuskohde 3:n kohdalla. Tämän vuoksi osakkailla on ollut lainvoimainen mahdollisuus maksaa lainaosuutensa pois.

Jo tutkimuskohde 3:n laina-aineiston tutkimisen alkuvaiheessa selvisi, että osakkaille muodostetut lainaosuudet eivät ole laskettu samalla laskentaperiaatteella kuin Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa (7.12.2016). Kyseinen lainaosuuksien määrittystapa on hyvin poikkeava verrattuna yleisessä käytössä olevaan lainaosuuden laskentatapaan. Toisaalta asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) ei ota kantaa, kuinka lainaosuudet tulee laskea (Etelämaa 2012, 145). Nykyisen yleisesti käytössä olevan taloyhtiön lainaosuuslaskentamallin on katsottu olevan paras tapa toteuttaa asunto-osakeyhtiölaissa (1. luku 10 §) säädettyä osakkaiden yhdenvertaisuutta. Tutkittavan taloyhtiön kohdalla asia on toisin, mutta lainaosuudet on hyväksytty yhtiökokouksessa, joten ne ovat tällöin juridisesti päteviä (Riekkinen 6.2.2017). Koska kyseessä ei ole varsinaisesti virhe, käydään seuraavissa kappaleissa läpi eroja tutkittavan taloyhtiön lainaosuuksien laskemisessa verrattuna Kirjanpitolautakunnan asettamaan malliin.

Kuten opinnäytetyön aikana on moneen otteeseen todettu, vakiintunut lainaosuuden laskentamalli koostuu Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa (7.12.2010) antamaan lausuntoon. Lainaosuuslaskenta on muovautunut nykymuotoonsa yhteistyössä isännöitsijöiden, kirjanpitäjien ja lainalaskennan kanssa työskentelevien henkilöiden välillä, ja tapa on ajan myötä vakiintunut (Etelämaa 2012, 145). Tutkimuskohde 3:n lainaosuuksien laskennassa ei ole huomioitu oikeastaan mitään edellä mainitun laskentamallin seikkoja. Kyseisen taloyhtiön osakkaat ovat maksaneet osittain itse tiettyjä korjaushankkeita ja osittain taloyhtiön nostamalla lainapääomalla. Näiden suhteesta on laskettu jokaiselle huoneistolle prosenttiosuus, jonka mukaan kyseinen huoneisto vastaa taloyhtiön lainapääomasta. Osakas, jonka rakennusurakkaa on enemmän rahoitettu lainapääomalla, vastaa velasta suuremmalla prosentilla kuin enemmän urakkaa itse rahoittanut osakas. Lisäksi lainaosuuksien muodostamishetkellä osuuksiin on lisätty kertyneet korot ja muut lainanhoitokulut, jonka jälkeen lainaosuuksille ei ole vuoden 2014 aikana tehty mitään muutoksia.

Edellä mainittu lainanlaskentaperiaate on täysin poikkeava yleisestä käytännöstä ja haastattelun mukaan ennennäkemätön taloyhtiölainojen saralla (Riekkinen 6.2.2017). Taloyhtiöllä on poikkeava yhtiöjärjestys korjausvastuiden osalta, mikä tuo enemmän vastuuta osakkaalle. Tämä voi olla yksi syy, minkä vuoksi lainaosuudet on päätetty laskea edellä mainitulla tavalla ja periaatteessa päätös on perusteltu, jotta jokaista osakasta kohdellaan taloyhtiössä tasaveraisesti sen mukaan, miten on korjauskustannuksiin itse osallistunut. Tässä laskentamallissa on kuitenkin piillyt omat riskinsä, jotka ovatkin toteutuneet myöhemmin vuoden 2015 aikana.

Ensimmäinen tutkimuskohde 3:n lainanhallinnassa havaittu ongelma on, että lainaosuuksiin ei ole huomioitu kertynyttä pääomavastike yli- tai alijäämää. Pääomavastiketta on kerätty aina seuraavaa lainanlyhennystä ja koron maksua varten, mutta lainaosuus on pysynyt osakkailla samana lainapääoman kuitenkin pienentyessä. Tämä on ongelmallista, koska osakkaiden osuus taloyhtiön velasta pitäisi pienentyä sitä mukaa, kun taloyhtiön lainapääoma pienenee. Kyseessä on siis melko suuri virhe, koska asiaa ei ole huomioitu. Lasketut lainaosuudet oli muodostettu kesällä 2014. Puolen vuoden päästä tästä, tammikuussa 2015, taloyhtiö piti ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa vahvistettiin samat lainaosuudet ja pääomavastikkeet. Näin ollen juridisessa mielessä lainaosuudet ovat paikkaansa pitäviä (Riekkinen 6.2.2017). Oletettavaa on, että jos paikalla olisi ollut taloyhtiön lainalaskentaa osaava taho, olisi asiaan puututtu ja lainaosuuksia olisi korjattu tehtyjen lyhennysten ja pääomavastikeyli- tai -alijäämän mukaan.

Vuoden 2015 alussa kaksi osakasta suorittivat lainaosuutensa pois ja taloyhtiö suoritti näiden suoritusten mukaisen ylimääräisen lyhennyksen ajallaan pankille. Yleensä ylimääräisen lyhennyksen jälkeen lainanantaja pyydetään laskemaan laina-ajalle uusi sopiva lyhennyserä, jottei pääomavastiketta tarvitse korottaa niille osakkaille, joilla lainaosuutta on vielä jäljellä (Riekkinen 6.2.2017). Luonnollisesti vastiketuotot pienenevät, jos joku suorittaa koko lainarasitteensa kerralla pois, eikä näin ollen ole enää velvollinen pääomavastiketta maksamaan. Mikäli lyhennyserä pysyy aikaisemmalla tasolla, ei kertyvä vastiketuotto riitä enää kattamaan lainanhoitokuluja ja kertyy alijäämää. Tutkimuskohde 3:n tapauksessa on käynyt juuri edellä mainittu tilanne ja tämän vuoksi lainalle on kertynyt melko suuri pääomavastikealijäämä. Tästä aiheutuu tilanne, että lainaosuutensa pois maksaneet osakkaat ovat myös hoitovastikkeellaan rahoittaneet lainanhoitokuluja, mikä ei ole tarkoituksenmukaista. Asiassa olisi pitänyt toimia heti, kun on ensimmäisen kerran havaittu, että kerätyt rahoitusvastikkeet eivät riitä kattamaan lainankuluja. Tällöin olisi joko pitänyt säätää vastike oikealle tasolle tai ilmoittaa lainan antajalle, että lyhennyserä tulee muuttaa laina-ajalle sopivaksi. Järkevin tapa olisi jälkimmäinen vaihtoehto, koska pääomavastiketta olisi pitänyt korottaa hyvinkin paljon (Riekkinen 6.2.2017).

Huomioitava seikka kolmannessa tutkimuskohteessa on se, että taloyhtiöllä ei ole ollut ammatti-isännöitsijää ennen siirtymistä Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:n hoitoon. Voidaan melko

perustellusti sanoa, että lainaosuudet laatineella henkilöllä ei ole ollut tarvittavaa tietotaitoa lainaosuuslaskennan suorittamista varten. Tämä ei tietenkään tarkoita, etteikö ole ammattitaitoisia maallikkoisännöitsijöitä tai -toiminnantarkastajia, mutta asiassa voi piillä riski. Vaikka laskentapa ei vastaa lainaosuuslaskennan yleisiä normeja, on alkuperäinen taloyhtiön lähestymistapa periaatteessa perusteltu. Tällä laskentatavalla on kuitenkin pyritty varmistamaan taloyhtiön osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Kuitenkin edellä mainitut melko suuret virheet ovat aiheuttaneet tilanteen, jossa yhdenvertaisuusperiaate ei ole toteutunut (Riekinen 6.2.2017). Erilainen lähestymistapa kyseisen lainan nostoon olisi ollut järkevää. Mikäli osakkaat olisivat halunneet itse rahoittaa tietyt korjaushankkeet, olisi taloyhtiö voinut kerätä nämä hankeosuussuorituksina ja nostaa puuttuvan osan lainana. Tällöin lainavastuu olisi jäänyt vain niille osakkaille, jotka eivät ole hankeosuuttaan suorittanut pois. Lainaosuuksiin olisi siis voitu soveltaa normien mukaista lainaosuuslaskentamallia ja virheiltä olisi voitu välttyä.

Johtuen lainaosuuslaskentamallista ja sen vahvistamisesta on kyseisen lainan hoidolle ollut vaikea tehdä suuria korjaustoimenpiteitä. Lainaosuuslaskentaa on jatkettu samalla periaatteella, koska lainaosuussuoritusten jälkeen ei ole enää perusteltua muuttaa laskentamallia. Tämä todennäköisesti loukkaisi tällöin yhdenvertaisuusperiaatetta (Riekinen 6.2.2017). Pääomavastike on kuitenkin korjattu oikealle tasolle kattamaan kertynyt pääomavastikealijäämä pois. Tilinpäätöksiin ei oltu laadittu asianmukaista rahoitusjälkilaskelmaa, joten myös jälkilaskelmat ovat laadittu asianmukaisesti lainan nostohetkestä 2014 alkaen.

Tutkittavien taloyhtiölainojen virheanalyysit ovat käyty yksitellen läpi. Aineistoa analysoidessa paljastui useita virheitä ja niitä aiheuttaneita seikkoja. Jokaisella tutkimuskohteella oli omat yksittäiset ongelmat mutta jokaista kohdetta myös yhdistivät tietyt virhetyypit. Seuraavassa luvussa käsitellään yhteenvedona yhdistäviä tekijöitä, joita tutkittavista lainoista havaittiin.

3.3 Yhteenvedo

Koska tutkimuskohde 3:n lainalaskelmamalli poikkesi kahdesta muusta yhtiöstä, on syytä suhtautua varauksella sen vertailukelpoisuuteen kahden muun tutkimuskohteen kanssa. Toisaalta useat kyseisen taloyhtiön lainassa tapahtuneet virheet olivat saman tyyppisiä kuin kahden muun tutkimuskohteen lainoissa. Tämän vuoksi yhteenvedossa on myös perusteltua huomioida tutkimuskohde 3.

Jokaista lainaa yhdisti se, että tehdyt virheet konkretisoituivat siinä vaiheessa, kun joku taloyhtiön osakkaista halusi maksaa oman lainaosuutensa pois. Tällöin lainaosuuden oikeaoppinen muodostaminen on vaikuttanut hyvin vaativalta laskelman laatijalle. Tavallisesti laskettu lainaosuus sisältää seuraavat asiat: huoneiston osuus taloyhtiön lainapääomasta, johon lisätään kertynyt pääomavastikealijäämä tai vähennetään kertynyt ylijäämä (Etelämaa 2012, 155).

Laskentaprosessista on joko unohtunut tiettyjä kohtia, kuten pääomavastikerahoitusyli- tai alijäämän laskeminen huoneistolle kuuluvaan lainapääomaan. Kyse on myös voinut olla puhtaasti huolimattomuus- tai kirjanpitorvirheestä, muun muassa lainanhoitokulujen oikein kohdistamisessa. Tällöin on selvää, että lainaosuus ei ole ilmoitettu oikein, mikäli laskelmasta on puuttunut joitakin kuluja. Tästä on saattanut aiheutua ylimääräisiä kuluja tai hyötyjä niille, jotka vielä maksavat lainaosuuttaan pääomavastikkeella. Toisin sanoen yhdenvertaisuusperiaate ei tällöin ole toteutunut.

Ongelmia aiheutti myös toiminta sen jälkeen, kun lainaosuussuoritus oli maksettu taloyhtiön pankkitilille. Tutkimuskohdetta 1 lukuun ottamatta, tutkimuskohteiden yhtiöjärjestyksessä löytyi määräys liittyen lainaosuussuorituksiin ja niiden käsittelyyn. Tavoitteena siis on, että lainaosuussuoritus lyhennetään viipymättä ylimääräisenä lyhennyksenä lainanantajalle. Useassa tutkittavassa lainassa ei ole kuitenkaan menetelty näin vaan lyhennyksiä on tehty esimerkiksi vasta vuoden päästä lainaosuussuorituksesta. Tällainen menettely voi pahimmassa tapauksessa johtaa tilanteeseen, että taloyhtiöllä ei ole katetta suorittaa ylimääräistä lainanlyhennystä. Osakkaan suoritusta on siis tällaisessa tilanteessa käytetty muiden kulujen kattamiseen eikä siihen, mitä varten suoritus on maksettu.

Useasti toistuneena virheenä oli myös luotonantajalle lyhennettävä summa lainaosuussuorituksen yhteydessä. Etelämaa (2012, 183) toteaa, että lainaa tulisi lyhentää summalla, joka lainaosuudesta on osakkaalle kuuluva osuus lainapääomasta. Toisin sanoen pääomavastikerahoitusyli- tai alijäämän osuutta ei huomioida lyhennystä tehtäessä. Lyhyesti siis, jos pääomavastikkeista on kertynyt ylijäämä, lyhennyssumma on suurempi kuin lainaosuussuoritus ja päinvastoin alijäämän kohdalla. Tutkittavissa lainoissa oli usein joko lyhennetty suoraan lainaosuussuoritusta vastaava summa (tutkimuskohde 2 ja 3) sellaisenaan tai epämääräisissä erissä, kuten tutkimuskohteessa 1. Tilanteessa, jossa ylijäämää on kertynyt paljon, voi lyhennetty summa olla merkittävästi liian pieni. Tämä vaikuttaa korkorasitukseen niiden osakkaiden kohdalla, jotka eivät ole lainaosuuttaan pois maksaneet (Etelämaa 2012, 184).

Opinnäytetyön teoriaosuudessa mainitaan, että jälkilaskelmat ovat tärkein työkalu seurata vastikeperinnän oikeellisuutta (Etelämaa 2012, 18-19). Jälkilaskelman laatimisen perusteet täyttyvät, kun hoitovastikkeen lisäksi peritään toista tiettyyn käyttötarkoitukseen kerättyä vastiketta (Asunto-osakeyhtiölaki 10. luku 5 §). Vain tutkimuskohteessa 2 oli laadittu jälkilaskelmat perittyjen vastikkeiden osalta jokaiseen tilinpäätökseen lainojen nostohetkistä alkaen. Muihin kohteisiin jälkilaskelmat on laadittu jälkikäteen, joiden seurauksena on pystytty tekemään niihin liittyviä havaintoja.

Lainojen vastikeperinnässä pyritään ylläpitämään tilanne, jossa kertynyt yli- tai alijäämä olisi mahdollisimman pieni, koska pääomavastikkeella on tarkoitus rahoittaa vain siihen liittyvän

lainan kuluja (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 7.12.2010). Tutkittavien taloyhtiöiden jälkilaskelmista selvisi, että pääomavastiketta lainaan on kerätty liian paljon (tutkimuskohde 1) tai vastaavasti liian vähän (tutkimuskohde 3). Tämä aiheuttaa yleensä tilanteen, että lainanhoitokuluja on rahoitettu esimerkiksi hoitovastikkeella tai hoitokuluja on katettu pääomavastiketuotoilla. Tämä asettaa osakkaat eri arvoiseen asemaan, mikäli joku osakkaista on maksanut lainaosuutensa pois (Etelämaa 2012, 18-21). Tämän vuoksi on perusteltua esittää selvitys vastikkeiden käytöstä.

Tutkimuskohteiden virheistä suurin osa vaikuttaisi johtuvan tietotaidon puutteesta tai huolimattomuudesta lainalaskentaprosessissa. Useat virheet ovat laadultaan sellaisia, että ne olisi voitu välttää asiaan paremmin perehtymällä. Etelämaa toteaa (2012, 145), että lainalaskennan nykyinen saatavilla oleva ohjeistus on melko niukka, vaikka usein puhutaan taloyhtiön osakkaiden kannalta merkittävistä rahasummista. Tämä saattaa olla osasyynä siihen, ettei asiaan ole osattu etsiä oikeaa tarvittavaa tietoa ja ohjeistusta tarvittavan aikaisin. Havaitut virheet ja niiden samankaltaisuus monessa mielessä nostattavat kysymyksiä siitä, miten yleisiä taloyhtiölainoissa esiintyvät virheet todellisuudessa ovat ja kuinka usein niitä havaitaan.

4 Johtopäätökset

Tässä luvussa esitellään tutkimuksesta tehtyjä johtopäätöksiä sekä pohditaan tutkittavan asian mahdollisia jatkotutkimusmahdollisuuksia. Lisäksi tutkimuksen pohjalta on laadittu muistilista Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:n henkilökunnalle, jotka työskentelevät tai aloittavat työskentelyn taloyhtiölainojen parissa. Tehdyn muistilistan pääpiirteet käydään myös läpi tulevilla kappaleilla. Itse muistilista löytyy Liitteestä 1.

Tehty tutkimus on osoittanut, että ainakin tapauskohtaisesti taloyhtiölainoissa on riskinä tapahtua merkittäviä taloyhtiöiden osakkaisiin taloudellisesti vaikuttavia virheitä. Tutkittavissa tapauksissa virheet johtuivat pääsääntöisesti joko tietotaidon puutteesta tai huolimattomuudesta. Tutkimus antaa viitteitä siitä, että taloyhtiölainojen hallintaa olisi syytä tutkia suuremmalla mittakaavalla, jotta voitaisiin saada yleistettävää tutkimusdataa liittyen lainanhallinnan virheisiin. Kahden viime vuoden aikana Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy:n asiakkaiksi on siirtynyt hieman yli 20 taloyhtiötä. Jos näistä 20:stä taloyhtiöstä kolmessa on lainaosuuslaskelmiin liittyviä virheitä, on hyvinkin oletettavaa, että virheitä löytyy myös monesta muusta Suomessa olevasta 82 tuhannesta taloyhtiöstä.

Vaikka tapaustutkimuksen tuloksia ei voi sellaisenaan yleistää, on kuitenkin syytä pohtia, löytyykö vastaavia virheitä myös muistakin taloyhtiöistä. Tämä voi olla hyvinkin mahdollista, koska laina- ja jälkilaskelmiin liittyvät normit ja käytänteet ovat melko yksiselitteisiä. Voidaan todeta, että myös muissa taloyhtiöissä on hyvin mahdollista, että havaitut virheet ovat samankaltaisia kuin tässä opinnäytetyössä esitetyt virheet. Tätä ei voida kuitenkaan vahvistaa

muuten kuin tutkimalla asiaa lisää. Kyseessä on kuitenkin merkittävä osakkaisiin kohdistuva taloudellinen vaikutus. Tulevaisuudessa on oletettavaa, että ikääntyvät taloyhtiöt nostavat peruskorjaustarpeisiinsa lisää vierasta lainapääomaa (Tilastokeskus 2016). Tällöin on toivottavaa, ettei osakkaille aiheudu yhtään enempää lisäkuluja kuin on pakko.

Muistilista taloyhtiölainojen kanssa työskentelevälle henkilölle

Jotta lainanhallinnan virheriski voidaan minimoida, on lainojen kanssa työskentelevällä henkilöllä oltava riittävä tietotaito- sekä osaamistaso lainaosuuksien ynnä muiden laskelmien laskeamiseen. tämän vuoksi tutkimuksen pohjalta on laadittu muistilista helpottamaan lainaosuuslaskennan laatimista. Samalla listaa voidaan käyttää apuna uuden työntekijän perehdyttämisessä lainalaskennan pariin. Tehdyn muistilistan on tarkoitus toimia apuvälineenä lainaosuuslaskelman laatijalle aina lainaosuuden muodostamisesta ylimääräiseen lainanlyhennykseen. Seuraavissa kappaleissa avataan muistilistan kohtien sisältöä sekä niiden tavoitteita.

Muistilista on laadittu taulukkomuotoon. Taulukko alkaa laskettavan lainaosuuden perustiedoista eli kyseessä olevasta asunto-osakeyhtiöstä, lainan nimestä (esimerkiksi julkisivulaina 2013) sekä lainan numerosta. Taulukko koostuu kolmesta pääotsikosta. Ensimmäisen alle on kirjoitettu kaikki seikat, jota lainaosuuslaskelmaa laativan henkilön tulisi huomioida ennen lainaosuuden ilmoittamista osakkaalle. Kahdessa muussa sarakkeessa voi seurata etenemistään. Keskimmäiseen sarakkeeseen kuitataan, että tarkastettava asia on tarkistettu ja mahdollisesti korjattu. Viimeiseen sarakkeeseen voi kirjata kyseessä olevaan kohtaan liittyviä huomioita, esimerkiksi havaittuja puutteita, jotka on korjattu ja niin edelleen. Laadittu taulukko ei sisällä lainaosuuslaskelman kaavaa, koska toimeksiantajan organisaatiossa on järjestelmä, joka laatii lainaosuuslaskelman automaattisesti, kunhan syötetyt tiedot ovat syötetty oikein. Lisäksi opinnäytetyön teoriaosuudesta löytyvät tarvittaessa kaksi Kirjanpitolautakunnan (yleisohje 7.12.2010) ehdottamaa lainaosuuslaskentakaavaa.

Taulukko koostuu kahdesta osiosta: ennen lainaosuuden ilmoittamista huomioitavista sekä lainaosuuden laskuttamisen jälkeen tehtävistä asioista. Ennen lainaosuuslaskennan aloittamista tulee huomioida, että aikaisemman tilinpäätöksen mukainen yli- tai alijäämä on huomioitu, kun lainaosuutta aletaan laskea (Etelämaa 2012, 160). Tämän vuoksi on syytä tarkastaa, että lainaosuuslaskelmassa näkyvä siirtyvä yli- tai alijäämä täsmää virallisen tilinpäätöksen mukaisen pääomavastikejäämän kanssa. Näin voidaan varmistua, että lainaosuus täsmää taloyhtiön kirjanpitoon. Lisäksi tulee tarkastaa, että lainan korkoon liittyvät tiedot ja korkoprosentti ovat oikein, jolloin lainajärjestelmä laskee koron oikein lainaosuutta varten. Jotta lainaosuus voidaan laskea oikein, tulee myös huomioida kaikki tilikauden aikana tehdyt lainan lyhennykset, maksetut korot sekä muut lainanhoitokulut ja että ne ovat kohdistettu oikeaan lainaan.

Näiden lisäksi tulee myös tarkastaa, että rahoitusvastikkeiden määrä on oikea lainaosuuslaskennan hetkellä.

Muita seikkoja, joita tulee tarkastaa ovat lainan laskentahetken pääoma sekä lainasta vastaavat yksiköt (yleensä neliöt tai osakkeiden lukumäärä). Lainasta eivät välttämättä vastaa jokainen taloyhtiön huoneisto, joten yksiköt tulee olla oikein ilmoitettuna, jotta lainaosuus saadaan laskettua oikein per yksikkö. Yksi tärkeistä seikoista on huomioida, että osakkaalta perittävä lainaosuus koostuu lainapääomasta, johon on lisätty korot, muut kulut ja vähennetty maksetut pääomavastikkeet (Etelämaa 2012, 147). Kyse ei ole siis pelkästä osakkaalle kuuluvan lainapääoman perimisestä vaan myös vastikeylijäämä tulee muistaa huomioida. Vielä ennen lainaosuuslaskun lähettämistä osakkaalle on syytä tarkastaa luotonantajalta, tuleeko lyhennyksestä ylimääräisiä kuluja taloyhtiölle. Mikäli näin on, veloitetaan myös aiheutuvat kulut yleensä osakkaalta (Riekkinen 6.2.2017).

Kun edellä mainitut seikat on tarkastettu, voidaan osakkaalle lähettää lainaosuuslaskelma sekä lasku, jonka eräpäivän tulisi olla mahdollisimman lähellä ylimääräisen lyhennyksen ajankohtaa (Riekkinen 6.2.2017). Tämän jälkeen tulee informoida luotonantajaa tulevasta ylimääräisestä lyhennyksestä. Tällöin tulee ilmoittaa päivämäärä, jolloin suoritus tehdään sekä lyhennyksen suuruus. Lisäksi luotonantajalta tulisi pyytää uusi maksusuunnitelma jäljelle jäävälle lainapääomalle sovitun maksuajan mukaiseksi (Riekkinen 6.2.2017). Taloyhtiön saadessa osakkaan lainaosuussuorituksen, on tarkoituksena lyhentää summa viipymättä luotonantajalle. Näin voidaan välttyä muun muassa tämän opinnäytetyön tutkimusosiossa esitetyistä virheistä. Kun lopulta ylimääräinen lyhennys on tehty, on syytä vielä tiedottaa lainaosuuden pois maksanutta osakasta, että lainarasitus ei enää koske kyseistä huoneistoa. Tällä tavalla menettelemällä pitäisi pystyä varmistamaan, että tarvittavat lainalaskentaan vaikuttavat seikat ovat huomioitu ja osakkailta veloitettut summat ovat oikeita.

Lähteet

Painetut lähteet:

Etelämaa, J. 2012. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. 3. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Etelämaa, J. 2011. Kirjanpito, tilinpäätös ja toimintakertomus, sivut 208-251. Isännöinnin käsikirja. 15. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

KHT-yhdistys. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 10. uudistettu painos. Helsinki: KHT-Media

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3. uudistettu painos. Porvoo: WSOYpro

Sipiläinen, J. 2011. Pankkipalvelut, sivut 304-312. Isännöinnin käsikirja. 15. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

Sähköiset lähteet:

Jauhiainen, S. 2009. Asunto-osakeyhtiön laskelmat Case: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy. Opinnäytetyö. Laurea Ammattikorkeakoulu. Hyvinkää.

Tilastokeskus, 2016. Asunto-osakeyhtiöiden talous 2015. Edita Publishing.

Isännöintiliitto, 2016. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 23.1.2017.
<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/asuminentaloyhtiössä/asuntoosakeyhtiölaki/>

Kulutusluottovertailu. 2016. Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä? Viitattu 2.2.2017.
<https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/>

Oikeusministeriö. 2016. Asunto-osakeyhtiölaki. Viitattu 23.1.2017.
<http://oikeusministerio.fi/fi/index/toimintajavoitteet/arkielamaanliittyvatsaannokset/uusiasunto-osakeyhtiolaki.html>

Saaranen-Kauppinen, A & Puusniekka, A. 2006. Viitattu 5.2.2017. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Verkkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto.
<http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>

Tilastokeskus, 2016. Vieras pääoma. Viitattu 31.1.2017
http://www.stat.fi/meta/kas/viera_paaoma.html

Tilastokeskus, 2016. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Suomen virallinen tilasto. Tilastokeskus.

Tiliextra Oy, 2016. Tilinpäätösmalli - Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös. Viitattu 2.3.2017.
<http://www.tiliextra.fi/asiakkaille/pdf/tilinpaatos-asoy.pdf>

Verohallinto, 2016. Vuokratulo ja yhtiövastikkeet. Viitattu 29.1.2017
[https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet\(37013\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet(37013))

1599/2009. Asunto-osakeyhtiölaki

Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010

Julkaisemattomat lähteet:

Riekkinen, P. 2017. Isännöitsijän haastattelu 6.2.2017. Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy. Espoo:

Riekkinen, P. 2015. Työtehtäviin perehdytys 2015. Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy. Espoo.

Taulukot

<u>Taulukko 1: Esimerkki taloyhtiön jälkilaskelmasta vuosilta 2014-2015 (Pohjois-Tapiolan Isännöinti Oy, 2015)</u>	<u>14</u>
<u>Taulukko 1 Lainaosuuslaskelma mallin 1 mukaan</u>	<u>18</u>
<u>Taulukko 2 Lainaosuuslaskelma mallin 2 mukaan</u>	<u>20</u>
<u>Taulukko 3 Hankerahoituslaskelma KILA 7.12.2010.....</u>	<u>23</u>

Liitteet

Liite 1: Muisti-/tarkistuslista lainaosuuslaskennan prosessiin.....	44
---	----

Liite 1: Muisti-/tarkistuslista lainaosuuskaskennan prosessiin

Lainaosuuskaskennan tarkastusprosessi laadinnasta lyhennykseen

Asunto Oy X

Lainan nimi

Lainan numero

Tarkista seuraavat asiat ennen lainaosuuden ilmoittamista:	Tarkastettu	Huomioita
Tilikaudelle siirtyvä rahoitusyli-/alijäämä täsmää tilinpäätöksen jälkilaskelman kanssa.		
Korkotiedot ja korko-% prosentti ovat oikein.		
Kaikki tilikauden lainanhoitokulut (lyhennykset, korot ja muut kulut) ovat kirjattu ja kohdistettu oikealle lainalle.		
Kaikki tilikaudella kerätyt lainan pääomavastikkeet ovat kirjattu.		
Lainapääoma on oikeansuuruinen.		
Lainasta vastaavat yksiköt (m2 tai osakkeet) ovat oikein.		
Osakkaalle ilmoitetaan osuus kokonaislainarastuksesta (pääoma + korot ja kulut - pääomavastikkeet) ei pelkkää velkaosuutta.		
Tuleeko osakkaalle lisäkuluja lyhennyksestä? (laske mukaan lainaosuuteen)		
Lähetä osakkaalle lainaosuuskaskelma sekä -lasku, jonka jälkeen:	Tarkastettu	Huomioita
Ilmoita pankille tulevasta ylimääräisestä lyhennyksestä.		
Tee lyhennys viipymättä lainaosuussuorituksen saavuttua taloyhtiön pankkitilille.		
Tiedota osakasta, että huoneistoa koskevan lainaosuuden maksu on saatu päätökseen.		
Huomioi maksettu lainaosuussuoritus ja -lyhennys lainanhallinnassa.		